Na temelju članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) te članaka 95 i 96. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), a u vezi Prijelaznih i završnih odredbi iz članka 236. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 155/25), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 10. lipnja 2026. godine, donosi

Z A K L J U Č A K
o utvrđivanju Prijedloga
IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu

I

U svrhu provođenja javne rasprave utvrđuje se Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu (u nastavku - Prijedlog plana). Prijedlog plana sadržan je u elaboratu Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu iz svibnja 2026. godine, izrađenom od strane stručnog izrađivača „URBANISTICA“ d.o.o. iz Zagreba, Gajeva 2a.

Prijedlog plana koji se upućuje u javnu raspravu sadrži tekstualni dio, grafički dio, obrazloženje te sažetak za javnost.

II

Javni uvid u Prijedlog plana organizirat će se u trajanju od 15 dana koji se rok utvrđuje kao krajnji rok za davanje svih primjedbi na izloženi Prijedlog plana.

Obavijest o mjestu, datumu početka i vremenu trajanja javnog uvida, mjestu i datumu održavanja jednog ili više javnih izlaganja, poziv zainteresiranim osobama za sudjelovanje u javnoj raspravi te načinu i roku u kojem je moguće dostaviti očitovanja, mišljenja, prijedloge i primjedbe na izloženi Prijedlog plana objavit će se u dnevnom tisku (Glas Istre), na mrežnim stranicama Grada Pula - Pola te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prije početka javne rasprave.

Primjedbe i prijedlozi koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani neće se uzeti u obzir u pripremi Izvješća o javnoj raspravi.

III

Za provedbu ovog Zaključka zadužuje se Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

IV

Sastavni dio ovog Zaključka čini Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu.

V

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:350-01/22-01/257
URBROJ:2163-7-04-0139-26-55
Pula, 10. lipanj 2026.

GRADONAČELNIK
Peđa Grbin

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: PEĐA GRBIN, GRAD PULA
Datum: 10.06.2026 10:52:32
Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE AKTA

Izrada IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ pokrenuta je donošenjem Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 4/23). Sukladno članku 3. Odluke o izradi, plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Naime, sukladno Prijelaznim i završnim odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 155/25), čl. 236. st. 2., postupci izrade i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti do 31. prosinca 2023. prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dovršit će se sukladno odredbama toga zakona.

Nadalje, Prijelaznim i završnim odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 67/23), članak 59. st. 2., utvrđeno je da će se postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 67/23), a prije stupanja na snagu pravilnika iz članka 56. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) (u daljnjem tekstu: Zakon) provesti i dovršiti po odredbama tog Zakona, propisa donesenih na temelju tog Zakona te propisa koji se primjenjuju na temelju tog Zakona. Člankom 95. navedenog Zakona, propisano je da prijedlog prostornog plana koji se utvrđuje za javnu raspravu sadrži tekstualni i grafički dio plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost.

II PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Ovim se Zaključkom, pored utvrđivanja prijedloga plana za javnu raspravu, a sukladno odredbama članaka 96. – 101. Zakona, utvrđuju i drugi elementi od važnosti za provedbu javne rasprave pa se tako utvrđuje:

- obveza objave javne rasprave u dnevnom tisku te na mrežnim stranicama nadležnog ministarstva i jedinice lokalne samouprave
- obveza sadržaja objave - obavijest o mjestu, datumu početka i vremenu trajanja javnog uvida, mjestu i datumu održavanja javnog izlaganja, poziv zainteresiranim osobama za sudjelovanje u javnoj raspravi te načinu i roku u kojem je moguće dostaviti očitovanja, mišljenja, prijedloge i primjedbe na izloženi prijedlog plana
- trajanje javnog uvida - 15 dana, što je Zakonom utvrđen kao najduži rok trajanja javnog uvida u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana, a koji se propisuje i kao krajnji rok za davanje svih primjedbi na izloženi prijedlog plana.

Za provedbu svih dijelova Zaključka zadužuje se Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola.

III PRIJEDLOG AKTA

Prijedlog Zaključka nalazi se u prilogu.

IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Financijska sredstva potrebna za provedbu Zaključka planirana su Proračunom Grada Pula – Pola

PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

U privitku:
- Nacrt Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU „Max Stoja“ za javnu raspravu

I SVIBANJ I I 2026 I

26

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU

Prijedlog plana

I URBANISTICA D.O.O. ZA PROSTORNO PLANIRANJE I

URBANISTICA

Urbanistica d.o.o. - za prostorno planiranje i konzalting

PRIJEDLOG PLANA

Županija: **ISTARSKA ŽUPANIJA** Grad: **GRAD PULA - POLA**	
Naziv prostornog plana: **IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"**	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ----------
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Klasa: Ur. broj: Datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. (do 31.10.2024.) Lili Bračun, dipl.ing.arh. Sara Brmbota, mag.ing.arch. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotula, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch. (do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist. Kristina Perkov, mag.ing.arch. Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pula - Pola: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela M.P.

ODREDBE ZA PROVEDBU

0. OPĆE ODREDBE

Članak 3.

(1) Urbanistički plan uređenja „Max Stoja“ (dalje u tekstu: Plan) detaljno određuje prostorni razvoj, funkcionalna rješenja i uvjete oblikovanja prostorne cjeline – područja bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca, koja nije s dovoljnom detaljnošću obrađena u prostornim planovima šireg područja.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja obuhvaćenog prostora u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom šireg područja,
- mjere zaštite i unapređenja okoliša i
- mjere provedbe Plana.

Članak 4.

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18~~ i~~, 39/19, 98/19 i 67/23) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/98, 39/04, 45/04-ispravak, 163/04 i 9/11).

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati građevinske dozvole i/ili akti za provedbu Plana, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 5.

(1) Plan se donosi za pretežito neizgrađeni dio građevinskog područja površine cca 16,2 ha.

(2) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora - prostora ograničenja, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19).

(3) Područje obuhvata Plana u većem dijelu čini prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca za koji je kao model oporavka krajobraza izabran model interpolacije arhitekturom.

(4) Granica obuhvata Plana je prikazana u grafičkom dijelu Plana list br. 1 "Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:1000.

Članak 6.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja (u daljnjem tekstu: građenje) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju temelj za izdavanje građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana.

(2) Na području obuhvata Plana uređenje prostora, i građenje građevina na površini ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 7.

(1) Oblik i veličina građevne čestice ~~određeni su~~ određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike terena, vlasničku strukturu unutar obuhvata, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika i veličine građevne čestice.

~~(2) Oblik i veličina građevnih čestica temeljene su na cilju iznalaženja prijedloga programa za buduće korištenje cjelokupnog prostora obuhvata Plana i građevina pojedinačno.~~
~~(3) Radi očuvanja planskog koncepta oblik i veličina građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje definirani su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“. Iznimno, oblik i veličina građevne čestice mogu odstupati od onih definiranih u grafičkom dijelu Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje" u slučajevima ako se građevna čestica formira i od dijela površina koje se u Planu utvrđene kao površine namjene zelene površine. U navedenom slučaju, na dijelu građevne čestice namjene zelene površine ne može se graditi osnovna građevina već se mogu uređivati pješačke površine, graditi podesti za smještaj kioska ili terasa u funkciji građevine osnovne namjene kao i drugi zahvati koje je moguće realizirati unutar namjene zelene površine.~~
~~(4) Veličina građevne čestice je temeljena na cilju racionalnog korištenja zemljišta i proizlazi i iz uvjeta propisanih odredbama ovog Plana za površinu izgrađenosti (minimalnu i maksimalnu) i koeficijent izgrađenosti za pojedinu zonu sukladno prostornom razmještaju zona unutar obuhvata Plana datom u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.~~
(2) Unutar zona numeričkih oznaka 1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 7 ,8 i 10 iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje" moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica u skladu s općim uvjetima iz stavka 1. ovog članka te prema lokacijskim uvjetima iz članaka 49., 58., 60., 60a. 62. i 67. ovih odredbi za provedbu.
(3) Građevna čestica može biti i manjim dijelom u osnovnoj namjeni, ali ne manjim od 200 m^2, ako se preostali dio građevne čestice nalazi u zoni namjene zaštitne zelene površine (Z) uz uvjet da se osnovna građevina kao i pomoćne građevine smjesti na površinu na kojoj je gradnja dopuštena, pri čemu se prostorni pokazatelji računaju u odnosu na cjelovitu površinu građevne čestice. U tom se slučaju parkirališna mjesta i bazeni površine do 100 m^2 i visine do 1,0 m mogu rješavati i na dijelu građevne čestice koji nije predviđen za gradnju uz uvjet da ta parkirališna mjesta nisu izgrađena (betonirana/asfaltirana…) već se trebaju riješiti prefabriciranim travnatim pločama i sl.
Ako se građevna čestica formira na način da obuhvaća dvije različite zone iz stavka 2. ovog članka, a osnovna građevina je u svom nadzemnom dijelu smještena u cijelosti unutar jedne od zona, primjenjuju se svi lokacijski uvjeti iz članaka 49., 58., 60., 60a., 62. i 67. one zone u kojoj je smješten nadzemni dio građevine. U slučaju da je građevina u svom nadzemnom dijelu smještena u dvije različite zone, primjenjuju se svi lokacijski uvjeti iz članaka 49., 58., 60., 60a., 62. i 67. one zone koja propisuje strože uvjete.
~~(5)~~(4) Granice građevne čestice bilo kojeg namjeravanog zahvata u prostoru prema pristupnoj prometnoj površini (regulacijski pravci) moraju biti određene na način da se prethodno utvrdi građevna čestica odnosno prostorni položaj planirane prometne površine prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila iz tehničke dokumentacije temeljem koje se izdaju akti kojima se odobrava građenje prometnice.
~~(6) Prilikom izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa i katastra te utvrđivanja mikrolokacija prometnica, moguća su odstupanja od granica građevnih čestica predloženih u grafičkom dijelu Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.~~
~~(7) Izuzetak od odredbi 3. stavka ovog članka se odnosi na građevne čestice koje će se formirati unutar površine stambene namjene za koje je veličina građevnih čestica odredbama ovog Plana određena unutar minimalnih i maksimalnih veličina, dok će se oblik određivati u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana temeljem općih uvjeta iz stavka 1. ovog članka.~~
~~(8) Izuzetak od odredbi 3. stavka ovog članka se odnosi na građevne čestice koje će se formirati unutar površina mješovite namjene M2 – pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2 za koje se veličina i oblik građevnih čestica određuju na temelju općih uvjeta iz stavka 1. ovog članka te lokacijskih uvjeta iz članka 44. Unutar svake od navedenih zona moguće je formiranje jedne ili više građevnih čestica.~~

Veličina i površina građevine

Članak 8.

(1) Veličina i površina građevine koja se gradi na građevnoj čestici definirani su elementima:
- izgrađenosti građevne čestice,
- iskoristivosti građevne čestice,
- visine i broja etaža građevine.

Članak 9.

(1) Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti (k-ig) i koeficijentom iskorištenosti (k-is).

(2) Planom su propisani maksimalni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti dok se minimalni Planom posebno ne propisuju.

(3) MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (k-ig) (izgrađenost građevne čestice) jest maksimalna vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom koje se obračunava u izgrađenost građevne čestice je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova osnovne i pomoćnih građevina uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže osim balkona, vijenaca, oluka, erti, elemenata zaštite od sunca, rasvjetnih tijela, reklama i sličnih elemenata, na građevnu česticu.

U proračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice se ne uračunavaju i bazen tlocrtne površine do 100 m², cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do 27 m3, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m3, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije, potpuno ukopana garaža ili potpuno ukopana podzemna etaža namijenjena isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine, ako njezini konstruktivni dijelovi nisu terase u prizemlju i ako se iznad krova podzemne garaže nalazi sloj prirodnog materijala (sitni šljunak, zemlja i sl.) minimalne debljine 10 cm, slobodnostojeća nadstrešnica tlocrtne površine do 15 m² otvorena na svim stranama, kao i površine otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta koja se grade na građevnoj čestici.

Iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice izuzimaju se parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, ~~cisterne,~~ instalacijska i revizijska okna ~~i spremnici~~, izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice) - vrtni bazeni građevinske (bruto) površine do 12 m² i dubine do 1 m od razine okolnog tla, otvorena ognjišta građevinske (bruto) površine do 1,5 m² i visine do 3 m od razine okolnog tla, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena~~, izuzimaju se iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice~~.

(4) KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (k-is) jest odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Članak 10.

(1) Izgrađenost građevne čestice ovisi o odredbama ovog Plana, propisanim veličinama za površinu izgrađenosti za pojedinu zonu sukladno prostornom razmještaju zona unutar obuhvata Plana datom u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.

(2) MAKSIMALNA POVRŠINA IZGRAĐENOSTI odnosno površina pod osnovnom građevinom i pomoćnim građevinama, koja se obračunava u izgrađenost građevne čestice, jest površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Maksimalna površina izgrađenosti se mora smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice osim izuzetka ~~utvrđenog~~ utvrđenih odredbama ovog Plana.

~~Izuzetno, u maksimalnu površinu izgrađenosti se ne uračunavaju: bazen tlocrtne površine do 100 m², cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do 27 m3, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m3, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije.~~

U maksimalnu površinu izgrađenosti izuzetno se ne uračunava ~~i potpuno ukopana~~ podzemna garaža ili potpuno ukopana podzemna etaža namijenjena isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine, ako njezini konstruktivni dijelovi nisu terase u prizemlju, ~~pri čemu ista treba biti izgrađena unutar gradivog dijela građevne čestice~~ i ako se iznad krova podzemne garaže nalazi sloj prirodnog materijala (sitni šljunak, zemlja i sl.) minimalne debljine 10 cm.

U maksimalnu površinu izgrađenosti ne uračunavaju se površine otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta koja se grade na građevnoj čestici, a koje se moraju smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice.

U maksimalnu površinu izgrađenosti se ne uračunavaju pomoćne i druge građevine i površine iz stavka 3. članka 9. ovih Odredbi koje se ne uračunavaju u koeficijent izgrađenosti.

Članak 11.

(1) Visina građevine određuje se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu specifičnu konfiguraciju terena.

Najviša visina građevine jest visina koja se mjeri od konačno zaravnanog i uređenog terena ~~uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.~~ na svakom pojedinom mjestu neposredno uz pročelje građevine do gornjeg ruba vijenca građevine (gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja pri čemu, visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m, odnosno do gornjeg ruba vijenca krovne kućice ako se ista nalazi neposredno na pročelju građevine), a kod ravnog krova do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata odnosno do vrha krovne atike. Najnižim djelom neće se smatrati ulazna rampa maksimalne širine 6,0 m za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice maksimalne širine 2,5 m uz građevinu za silazak u podrum.

(2) Ukupna visina građevine koja se mjeri od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena) može biti viša za najviše 3,20 m od najviše visine građevine, dok je za građevine sa ravnom krovnom konstrukcijom ona jednaka najvišoj visini građevine.

(4) U najvišu visinu građevine neće se uračunavati krovna atika kojoj visina ne prelazi 70 cm mjereno od gornjeg ruba stropne konstrukcije do vrha krovne atike. U najvišu visinu građevine ne uračunava se visina dimnjaka, strojarnica liftova i drugih tehničkih elemenata i istaka potrebnih za siguran izlaz na neprohodni ravni krov te za funkcioniranje i održavanje zgrade.

(5) Na građevnim česticama koje se nalaze na terenu u padu od 10° i više, pod konačno zaravnatim terenom smatra se teren čija širina uz građevinu iznosi minimalno 1,0 m, a ukoliko se za tu širinu terena izvodi potporni zid, njegova visina može iznositi maksimalno 1,0 m, te se preporuča kaskadno uređenje preostalog dijela građevne čestice.

Članak 12.

(1) Najveći broj nadzemnih etaža jest najveći broj korisnih nadzemnih etaža u svim presjecima građevine, koji se određuje u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Broj etaža na kosom terenu (terenu u padu kojem je nagib konačno zaravnanog terena cjelokupne građevne čestice 10° i više) računa se na način da na svakom pojedinom mjestu u presjeku ne smije prijeći propisani najveći broj etaža, uzimajući pri tom u obzir definiciju nadzemne etaže.

(2) Nadzemnom etažom građevine na ravnom terenu, prema ovim odredbama, smatra se i etaža kojoj je visinska razlika između donje kote stropne konstrukcije i najniže točke konačno zaravnanog

terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 m, a na kosom terenu (nagib konačno zaravnanog terena cjelokupne građevne čestice 10° ili 18% i više) etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnanog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 m. Nadzemnom etažom građevine ne smatra se podzemna etaža kojoj se pristupa ulaznom rampom maksimalne širine 6,0 m za podzemnu garažu, lociranom na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže ili vanjskim stepenicama maksimalne širine 2,5 m uz građevinu za silazak u podrumsku etažu.

(3) Nadzemnom etažom građevine, prema ovim Odredbama za provedbu, smatra se i potkrovlje pod kojim se podrazumijeva dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, ukoliko ima 1 ili više korisnih prostorija, s nadozidima na koje se nadovezuje krovna konstrukcija. Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

(4) Sve građevine ukoliko je to moguće obzirom na specifičnost područja obuhvaćenog Planom u smislu konfiguracije i stanja terena, mogu imati jednu ili više podzemnih etaža~~, a u okviru maksimalnog koeficijenta iskorištenosti (kis-a) određenog za građevine ovim Odredbama za provedbu~~.

~~(5) Iznimno, građevine koje će se graditi unutar površine .mješovite namjene M2 - pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2., zbog specifičnosti konfiguracije terena mogu imati najviše jednu podzemnu etažu.~~

~~(6)~~ (5) Najveći broj podzemnih etaža jest najveći broj korisnih etaža u građevini kojima je visinska razlika između donje kote stropne konstrukcije i najniže točke konačno zaravnanog terena neposredno uz građevinu na ravnom terenu manja od 1,0 m, a na kosom terenu manja od 2,0 m.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 13.

(1) Smještaj građevine koja se gradi na građevnoj čestici definiran je elementima:
- gradivog dijela građevne čestice,
- građevnog pravca.

Članak 14.

(1) GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE, prema ovim Odredbama za provedbu, jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina osim izuzetaka utvrđenih u stavku 2. članka 64. ovih Odredbi za provođenje.

(2) ~~Gradivi dio građevne čestice građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice prema uvjetima za udaljenost koji proizlaze iz primijenjene tipologije gradnje.~~ Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje određen je minimalno propisanim udaljenostima građevine od regulacijske linije te minimalno propisanim udaljenostima građevine od granica susjednih građevnih čestica prema uvjetima za udaljenost koji proizlaze iz primijenjene tipologije gradnje.

(3) Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se smjestiti pomoćne i druge građevine iz stavka 3. članka 9. ovih Odredbi koje se ne uračunavaju u koeficijent izgrađenosti, kao i građevine iz stavka 2. članka 64., osim otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta koja se grade na građevnoj čestici i koja se moraju smjestiti u gradivi dio građevne čestice.

(4) Iznimno, gradivi dio građevne čestice za potpuno ukopane etaže namijenjene rješavanju prometa u mirovanju može odstupiti od uvjeta za primijenjenu tipologiju gradnje i nalaziti se na granici građevne čestice uz uvjet da se ne remete posebice konstruktivna, statička i instalacijska svojstva susjednih građevina te uz poštivanje svih posebnih propisa. Potpuno ukopane etaže namijenjene rješavanju prometa u mirovanju mogu se graditi i kao zajedničke za više susjednih građevnih čestica u skladu s uvjetima iz članka 80. ovih Odredbi.

~~(3) U gradivi dio građevne čestice za građevinu osnovne namjene ne mora se smjestiti izgradnja~~

~~koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), izgradnja nenatkrivenih terasa koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, podzemni i nadzemni spremnik goriva, vrtna sjenica, slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica tlocrtne površine do 15 m², sustav sunčanih kolektora odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije, cisterna i sabirna jama manje od 1m iznad konačno zaravnanog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te i drugi zahvati omogućeni ovim Odredbama za provedbu.~~

Iznimno, izvan gradivog dijela građevne čestice, ali na udaljenosti od minimalno 1m od granice građevne čestice, mogu se u zoni stambene namjene graditi pomoćne građevine - ukopani bazeni površine do 100m2.

Izvan gradivog dijela građevne čestice za građevinu osnovne namjene mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, erte, strehe krovova i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, sve u okviru građevne čestice, te i drugi zahvati omogućeni ovim Odredbama za provođenje. Iznimno, kod gradnje na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa. Izvan gradivog dijela građevne čestice za građevinu osnovne namjene mogu se izvoditi pomoćne građevine, ukoliko je to omogućeno ukupnim odredbama ovoga Plana.

~~(4)~~(5) Granice gradivih dijelova građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje dati su u grafičkom dijelu Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.

(6) U zoni stambene namjene se pomoćne građevine koje se uračunavaju u koeficijent izgrađenosti mogu graditi isključivo u gradivom dijelu građevne čestice, uz iznimku iz stavka 2. članka 64., dok se pomoćne i druge građevine koje se ne uračunavaju u koeficijent izgrađenosti mogu u ovoj zoni graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice sukladno odredbama ovoga Plana.

(7) U zonama svih drugih namjena, osim stambene, se isključuje mogućnost gradnje pomoćnih građevina. U tim zonama se mogu graditi, unutar i izvan gradivog dijela građevne čestice isključivo: parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena.

~~(5) Izuzetak od odredbi stavka 4. ovog članka odnosi se na gradive dijelove građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina stambene namjene koji se određuju temeljem odredbi 1, 2, 3 i 4 stavka ovog članka.~~

~~(6) Izuzetak od odredbi stavka 4. ovog članka odnosi se na gradive dijelove građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina mješovite namjene M2 - pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2 te za koje se gradivi dijelovi određuju temeljem odredbi 1, 2, 3 i 4 stavka ovog članka.~~

(8) Prilikom određivanja građevnog pravca građevinama u zoni mješovite namjene M1 mora se osigurati minimalni razmak od 20 metara između nadzemnih dijelova građevina koje se nalaze jedna nasuprot drugoj u odnosu na prometnicu koja ih razdvaja kako bi se dodatno osigurala poželjna širina javnih pješačkih koridora i vizura.

Članak 15.

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

(2) Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i složena građevina u smislu definicije iz Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19).

Članak 16.

(1) ~~Građevni pravac~~ Građevnim pravcem se, prema ovim Odredbama za provedbu smatra ~~obvezni~~ pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici prema regulacijskom pravcu na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja. Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, točan položaj prometnih površina u prostoru, prilaz s pristupne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje.

(2) ~~Položaj građevnih pravaca dat je u grafičkom dijelu Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.~~ Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije data je u grafičkom dijelu Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, kroz određivanje udaljenosti gradivog dijela građevne čestice od regulacijskog pravca.

(3) ~~Izuzetak od odredbi stavka 2. ovog članka su građevni pravci građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina stambene namjene koji se određuje na udaljenosti od minimalno 3 do maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.~~ Maksimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca za građevine stambene namjene u zoni numeričke oznake 1. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje" iznosi 15,0 metara, dok se za građevine u svim zonama drugih numeričkih oznaka ista ovim Planom ne određuje.

~~(4) Izuzetak od odredbi stavka 2. ovog članka su građevni pravci građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina mješovite namjene M2 - pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1. i 3.2. koji se određuje na udaljenosti od minimalno 6 m od regulacijskog pravca.~~

~~(5) U svrhu očuvanja prostorne dispozicije pojedinih građevina u grafičkom dijelu plana list br. 4 „Način i uvjeti gradnje“ pojedinim su građevnim česticama određena dva položaja obveznog građevnog pravca.~~

~~(6) Prilikom izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana na građevnim česticama iz prethodnog stavka ovog članka moguće je pridržavati se samo jednog od predložena dva građevna pravca u kojem se slučaju položaj drugog građevnog pravca smatra granicom gradivog dijela.~~

~~(7)~~(4) Planom se utvrđuje obveza gradnje dijela građevine na građevnom pravcu.

~~(8)~~(5) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

Članak 17.

(1) Unutar područja obuhvata Planom su prostorno disponirane ~~slijedeće~~ sljedeće tipologije građevina:

- A1. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice udaljene minimalno 4 metra.

- C1. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

~~dvojne (koje se dilatacijski dodiruju, odnosno imaju zajedničku jednu cijelu ili dio jedne stranice) stambene građevine malih gabarita s 1 - 3 stambene jedinice koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 8 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. Ove planirane poluugrađene građevine mogu se do konačnog usklađenja s propisanom tipologijom graditi fazno kao slobodnostojeće građevine uvažavajući sve ostale elemente iz članka 62. ovih odredbi za provedbu Plana.~~ Poluugrađene i ugrađene građevine tipa dvojne građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice minimalno 4 metra, a od susjednih građevina na tim stranama su odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 8 metara. 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 propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. Ovim planom se ograničava mogućnost gradnje niza građevina na najviše tri građevine u nizu, odnosno niza koji se sastoji od dvije poluugrađene i jedne ugrađene građevine.

- G1. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE VELIKIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine mješovite pretežito ~~poslovne~~ stambene namjene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara."

- G2. SLOBODNOSTOJEĆI KOMPLEKS VELIKIH GABARITA:

slobodnostojeća građevina gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene koja je od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljena minimalno 6 metara.

- UREĐENE PARTERNE POVRŠINE - zone unutar kojih nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

(2) Primjena i prostorni razmještaj tipologije građevina iz prvog stavka ovog članka dati su u grafičkom dijelu Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje".

Oblikovanje građevine

Članak 18.

(1) Građevine koje će se temeljem odredbi ovog Plana graditi unutar obuhvata Plana treba oblikovati suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala. Pri tome pored funkcionalnih karakteristika namjene treba uvažavati i osobitost mikrolokacije.

(2) Arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina koje će se graditi unutar obuhvata Plana trebaju biti primjereni karakteru zone u kojoj se nalaze, a arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s okolnom gradnjom.

(3) Za nove građevine koje će se graditi unutar obuhvata Plana, odabir boje pročelja utvrđuje se projektnom dokumentacijom, i to odabirom boja iz ton-karte (palete boja) prema posebnim uvjetima nadležnog tijela. Navedene uvjete potrebno je ishoditi od strane gradskog tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja.

(4) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Nagib krovnih ploha može maksimalno iznositi 24 stupnja.

(5) Pored izvedbe građevina s kosim krovovima, dozvoljena je izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova.

~~(6) Na poslovnoj građevini pretežito trgovačke namjene označene oznakom 5 mogu se na krovu smjestiti sportski i rekreacijski (sportski tereni, igrališta i sl.) i slični sadržaji. Dio krova se može izvesti kao hortikulturno uređeni zeleni krov.~~

~~(7)~~(6) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije. Zahvati (sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula) ~~obzirom da se smatraju pomoćnim građevinama ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti, a~~ se izvode ~~se~~ isključivo za potrebe građevina/građevnih čestica na koje se postavljaju, odnosno za potrebe zone~~, bez mogućnosti predaje energije u mrežu~~. Ovi sustavi se u zonama svih namjena mogu postavljati isključivo na građevine, s iznimkom da se u zoni stambene namjene mogu postavljati i na građevnoj čestici kao pomoćna građevina. Nije dopuštena postava fotonaponskih ćelija na stupovima na području obuhvata Plana.

~~(8)~~(7) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Uređenje građevne čestice

Članak 19.

(1) Najmanje 20% površine građevnih ~~čestice~~ čestica svih namjena se mora urediti kao parkovne i/ili prirodno zelene ili pješačke površine bez da se iste površine koriste za bilo koji oblik parkiranja.

(2) Izuzetak od odredbi prethodnog stavka ovog članka Planom se utvrđuje za građevne čestice namijenjene gradnji stambenih ~~građevine~~ građevina kod ~~koji~~ kojih se minimalno 20% površine ~~građevnih~~

građevne čestice mora urediti isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina bez da se iste površine koriste za bilo koji oblik parkiranja, za uređenje staza ili slično.

~~(3) Izuzetak od odredbi stavka 1. ovog članka Planom se utvrđuje za građevnu česticu namijenjenu gradnji građevine mješovite pretežito poslovne namjene M2 koja je u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označena oznakom zone 4. kod koje se najmanje 30% površine građevne čestice mora urediti kao parkovne i/ili prirodno zelene ili pješačke površine bez da se iste površine koriste za bilo koji oblik parkiranja.~~

(3) U slučaju gradnje vrtića potrebno se pridržavati Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te drugih relevantnih propisa kojima se određuju normativi za predškolske ustanove. Vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni za djecu te sadržavati zelene površine, osunčane i hladovite prostore za igru.

(4) Prostori za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju uz primjenu osnovnog načela da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina njihovom organizacijskom podjelom na garažno parkirni i preostali dio građevine~~.~~ te u okolišu zgrade na građevnoj čestici u skladu s odredbama članka 80. ovih odredbi za provedbu Plana.

(5) Izuzetak od načela iz prethodnog stavka ovog članka je utvrđen stavkom 2. članka 80. ovih odredbi za provedbu Plana.

(6) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji građevina svih namjena potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema normativu datom u članku 81. Odredbi za provedbu ovog Plana i važećim propisima.

(7) Točna dispozicija parkirališnih površina će se utvrditi u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana.

~~(8) Pri izgradnji osnovne građevine i uređenju građevne čestice potrebno je maksimalno poštivati prirodni pad terena.~~

(9) Građevna čestica može imati priključak na javnu prometnu površinu na najviše dva mjesta uz iznimku navedenu u članku 68. stavak 8. Ukoliko je potrebno osigurati dodatni priključak (uz već dva dopuštena priključka), mjesto dodatnog priključka na javnu prometnu površinu mora biti ~~usuglašen~~ usuglašeno sa javno pravnim tijelom odnosno pravnom osobom nadležnom za gospodarenje i upravljanje prometnim površinama.

(10) U dijelu obuhvata u kojem je prisutan prirodni teren potrebno je u što većoj mjeri zadržati i očuvati prirodni pad terena.

(11) U preostalom dijelu obuhvata, u kojem je teren devastiran djelatnošću bivšeg kamenoloma, omogućuje se preoblikovanje terena u skladu s novim urbanističkim konceptom čija je osnova ostvarivanje kaskadnog spuštanja terena prema središtu bivšeg kamenoloma s ciljem zadržavanja memorije prostora uz ublažavanje velikih visinskih razlika u terenu. Pritom je potrebno voditi računa o cjelini prostora, odnosno međusobnim odnosima pojedinih zahvata te pješačkim poveznicama i ukupnom krajobraznom uređenju u cilju stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu.

(12) Dopušteno je uklanjanje stijena u stambenoj zoni kao i prilagođavanje terena u većoj i potrebnoj mjeri te je dopušteno vršiti usjeke (iskopavanje) terena i/ili njegovo nasipanje u nužnom dijelu građevne čestice isključivo iz opravdanih tehničkih razloga.

(13) Sav materijal koji preostane od iskopa ili uklanjanja stijena i kamenja je potrebno zbrinuti unutar lokacije kamenoloma radi omogućavanja uređenja prostora i nivelacije terena na potrebnim dijelovima.

(14) U smislu uvažavanja i valorizacije zatečenog stanja bitno determiniranog postojećom velikom denivelacijom terena od preko 20 metara, kao i potrebom za njegovim preoblikovanjem, omogućava se na devastiranom području bivšeg kamenoloma i da se podzemne etaže realiziraju i na postojećim visinskim kotama, a na preostalom dijelu građevne čestice se omogućava nasipanje terena i po potrebi njegovo terasasto, odnosno kaskadno uređenje, uz uvažavanje uvjeta iz stavka 11. te uz provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem kako bi se spriječila pojava erozije.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Članak 20.

~~(1) Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru građevnih čestica koje će se formirati unutar površina stambene namjene.~~

~~Pomoćne građevine su građevine pomoćnog karaktera (garaže, spremišta, konobe, ljetne kuhinje, bazeni, vrtna sjenica, cisterna za vodu i sabirna jama, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije) koje se mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene. Pomoćnom građevinom ne smatra se, vrtni bazen ili ribnjak građevinske (bruto) površine do 12m2 i dubine do 1m od razine okolnog tla, te otvoreno ognjište građevinske (bruto) površine do 1,5 m2 i visine do 3,0 m od razine okolnog tla.~~

(1) Pomoćne građevine, kako su definirane ovim člankom, mogu se graditi samo u okviru građevnih čestica koje će se formirati unutar površina stambene namjene.

(2) Pomoćne građevine su građevine pomoćnog karaktera (garaže, spremišta, konobe, ljetne kuhinje, bazeni tlocrtne površine do 100 m2, slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica do 15 m2, vrtna sjenica, cisterna za vodu i sabirna jama, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije) koje se u stambenoj zoni mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene.

(3) Vrtni bazen ili ribnjak građevinske (bruto) površine do 12m2 i dubine do 1m od razine okolnog tla, te otvoreno ognjište građevinske (bruto) površine do 1,5 m2 i visine do 3,0 m od razine okolnog tla se u smislu ovih Odredbi ne smatraju pomoćnim građevinama, a mogu se graditi samo u okviru površina stambene namjene,

(4) Parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, sustav sunčanih kolektora odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije koji se postavlja na krov građevine, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena ne smatraju se pomoćnim građevinama u smislu ovih Odredbi i mogu se graditi, odnosno postavljati na građevine u površinama svih namjena.

Članak 21.

(1) Ovim se Planom dozvoljava ograđivanje građevnih čestica namijenjenih gradnji stambenih građevina ~~te građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina mješovite namjene M2 - pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2~~ unutar zone numeričke oznake 1. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje".

~~(2) Građevne čestice namijenjene gradnji građevina mješovite namjene M2 - pretežito poslovne u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2. moguće je ograditi kao jedinstvenu funkcionalnu cjelinu - jednom zajedničkom ogradom.~~

Članak 22.

(1) Unutar obuhvata Plana na javnim površinama je moguće postavljanje manjih montažnih građevina (tipiziranih kioska) i drugih montažnih naprava (nadstrešnice uz autobusna stajališta, konstrukcije za oglašavanje i sl.) građevinske (bruto) površine do 12 m2 sukladno posebnom propisu.

(2) Smjernice za postavljanje montažnih građevina iz prethodnog stavka ovog članka su određene odgovarajućim gradskim propisom.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 23.

(1) Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom, grafički je utvrđena kartografskim prikazom Plana, list br. 1. "Korištenje i namjena površina", a primijenjena terminologija zasniva se na važećoj zakonskoj regulativi.

Članak 24.

(1) Osnovno razgraničenje površina po namjeni ~~rezultatom~~ rezultat je traženja optimalnog rješenja programa sadržaja kroz uvažavanje postojećeg stanja i podizanja njegove vrijednosti s ciljem vraćanja eksploatacijom izgubljenih vrijednosti prostora.

(2) ~~Osnovno razgraničenje prostora po namjeni rezultatom je i Planom ponuđenog modela izgradnje u smislu popunjavanja i integriranja prostora te pogodnosti i manjkavosti u smislu valorizacije destrukcije kao nove početne vrijednosti.~~

~~(3)~~(2) Područje obuhvata Plana razgraničeno je na površine ~~slijedećih~~ sljedećih namjena:

- stambena namjena (S),
- mješovita pretežito ~~poslovna~~ stambena namjena (~~M2~~ M1)
- gospodarska - poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)
- javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- mješovita namjena – javna i društvena i sportsko – rekreacijska (M)
- sportsko rekreacijska namjena - sport (R1)
- ~~javne zelene površine - park (Z1)~~
- zaštitne zelene površine (Z)
- javne prometne površine~~”~~.

Članak 25.

(1) Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i odgovarajući tehnički propisi.

(2) Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima uz prvenstvenu zaštitu javnih prostora.

STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 26.

(1) Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji stambenih građevina u cjelini namijenjenih stanovanju.

(2) Unutar površina stanovanja mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

~~MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)~~
MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Članak 27.

~~(1) Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu ili kombinaciju više uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih djelatnosti te djelatnosti iz grupe javnih i društvenih djelatnosti.~~

~~(2) Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene moguća je gradnja građevine u okviru čijih sadržaja su kombinirane sve djelatnosti navedene stavkom 4. ovog članka ili građevine koje u potpunosti ima zastupljenju samo jednu od dozvoljenih djelatnosti.~~
~~(3) Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) nije dozvoljena gradnja prostora stambene namjene.~~
~~(4) Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:~~
~~- sve vrste upravnih djelatnosti~~
~~- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, galerije, muzeji, djelatnosti zaštite kulturne baštine, filmske i video djelatnosti, radijske i televizijske djelatnosti, djelatnosti novinskih agencija, i sve ostale kulturne djelatnosti~~
~~- odgojno - obrazovne djelatnosti; ostalo obrazovanje, te djelatnosti istraživanja i razvoja~~
~~- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja~~
~~- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja~~
~~- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl. te ostale zabavne djelatnosti~~
~~(5) Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1 i 3.2. planira se realizacija filmskog studija kao vrste kulturne djelatnosti (filmske i video djelatnosti).~~

(1) Unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) može se odvijati gradnja građevina koje su pretežito stambene, a mogu sadržavati i javne, poslovne, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i druge djelatnosti i grupe djelatnosti prema stavku 2. ovog članka.
(2) Unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:
- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, galerije, muzeji i druge kulturne djelatnosti
- odgojno - obrazovne djelatnosti: predškolske ustanove te manje obrazovne ustanove
- trgovačke djelatnosti koje ne utječu negativno na stanovanje i rad
- uslužne djelatnosti koje ne utječu negativno na stanovanje i rad
- ugostiteljske djelatnosti: restorane, kafiće, slastičarnice i sl.
- poslovni prostori, uredi, prostori namijenjeni sportsko - rekreacijskim aktivnostima i sl.

(3) Unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) nije moguća gradnja novih trgovačkih centara, proizvodnih građevina, skladišta i drugih sadržaja koji bukom i prometom ometaju osnovni sadržaj stanovanja.

GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 28.

(1) Djelatnosti gospodarske namjene Planom su definirane unutar planirane zone gospodarske - poslovne pretežito trgovačke namjene (K2).

GOSPODARSKA- POSLOVNA PRETEŽITO TRGOVAČKA NAMJENA (K2)

Članak 29.

(1) Unutar površina poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu, trgovačku ili ugostiteljsku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih, trgovačkih i/ili ugostiteljskih djelatnosti.
(2) U okviru površina poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- ~~ugostiteljsko turističke djelatnosti - smještajni kapaciteti (poslovni hotel) sukladno posebnim propisima maksimalnog kapaciteta do 56 postelja~~
- poslovne djelatnosti - kongresni centar
- djelatnosti sporta i rekreacije

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA (D2)

Članak 30.

(1) Površina javne i društvene namjene (D2) namijenjena je smještaju sadržaja socijalne namjene.

Članak 31.

(1) Unutar površine javne i društvene namjene (D2) planiran je smještaj doma za starije koji se sastoji od jedne ili više građevina pod jedinstvenim upravljanjem.

(2) Unutar doma za starije moguće je smjestiti i druge prateće sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni (ugostiteljstvo, trgovina, ambulanta i sl.).

~~SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT (R1)~~
MJEŠOVITA NAMJENA – društvena i sportsko rekreacijska (M)

Članak 32.

~~(1) Unutar površine namijenjene sportu (R1) mogu se graditi sportske i rekreacijske građevine visokogradnje, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta, uz koje se mogu graditi i građevine i prostorije pratećih djelatnosti.~~

~~(2) Unutar građevina koje će se graditi u okviru površine sportske namjene mogu se odvijati ove djelatnosti i skupine djelatnosti:~~

- ~~djelatnosti sporta i rekreacije osim djelatnosti marina~~
- ~~zdravstvene djelatnosti: medicinska praksa koja je vezana uz sportsku medicinu~~
- ~~obrazovne djelatnosti: obrazovanje vezano uz sport~~
- ~~djelatnost ostalih članskih organizacija koje su vezane uz sport.~~

~~(3) Osim djelatnosti navedenih u prethodnom stavku ovog članka u okviru pratećih djelatnosti koje mogu biti zastupljene do maksimalno 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine se mogu obavljati slijedeće djelatnosti i grupe djelatnosti:~~

- ~~djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja~~
- ~~uslužne djelatnosti: sve koje ne utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, osim održavanja i popravak motornih vozila, iznajmljivanje automobila i ostalih prometnih sredstava, te vozačke škole~~
- ~~ugostiteljske djelatnosti: sve osim noćnih klubova i disco klubova, kantina i opskrbljivanja pripremljenom hranom, djelatnost sajmova i zabavnih parkova, te djelatnost kockarnica i kladionica~~

(1) Na površini mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) moguć je smještaj sadržaja društvene namjene – socijalne - doma za starije, kulturne ili slične društvene namjene, kao i sadržaja sportsko – rekreacijske namjene (penjački centar i drugi sportski sadržaji primjereni lokaciji).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT (R1)

Članak 33.

(1) Unutar površine sportsko - rekreacijske namjene - sport (R1) planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, koja predstavlja javnu zelenu površinu za rekreaciju i boravak na otvorenom u funkciji okolnih stambenih zona, ali i šireg gradskog konteksta.

(2) Unutar površine sportsko - rekreacijske namjene - sport (R1) mogu se uređivati otvorena sportska igrališta, trim staze, adrenalinski parkovi, vježbališta, parkovne površine za rekreaciju, vodene površine (retencije) i slični sadržaji, a mogu se graditi i zatvorene sportsko - rekreacijske i prateće građevine prema uvjetima iz članka 58.

(3) Površina namijenjena rekreaciji planirana je kao središnji javni dio prostora bivšeg kamenoloma, a detaljan program sadržaja unutar površine namijenjene rekreaciji odredit će se programom javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, te može obuhvatiti i druge javno dostupne sadržaje koji nisu obuhvaćeni u prethodnom stavku, a koji ne ometaju stanovanje na građevnim česticama u neposrednom kontaktu.

JAVNE ZELENE POVRŠINE ~~- PARK (Z1)~~

Članak 34.

~~(1) Unutar obuhvata Plana, kao javna zelena površina planira se površina parka (Z1) koja predstavlja javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru u zelenilu.~~

~~(2) Površina parka (Z1) uređuje se izgradnjom pješačkih staza, postavljanjem urbane opreme, sadnjom novih autohtonih vrsta biljnog materijala.~~

~~(3) Unutar površine parka (Z1) nije moguća gradnja građevina visokogradnje.~~

(1) Osim središnje javne zone rekreacije i parka, Planom su definirane i zaštitne zelene površine (Z).

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Članak 35.

(1) Zaštitne zelene površine odnose se na površine koje predstavljaju zaštitni tampon između površina različitih namjena.

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom. Uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

Članak 36.

(1) Na površini zaštitne zelene površine numeričke oznake 9. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje", smještene između Ulice Stoja i građevine trgovačkog centra koja je izgrađena unutar zone numeričke oznake 5., moguća je gradnja pješačko servisnih površina, dječjih igrališta te postavljanje urbane opreme i drugih kompatibilnih sadržaja.

Članak 37.

(1) Na površini zaštitne zelene površine numeričke oznake 9. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje" moguće je urediti više parternih površina - trgova, javno dostupnih i povezanih s okolnim pješačkim površinama, kvalitetno oblikovanih i opremljenih urbanom opremom.

Članak 38.

(1) Na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9 sjeverno od površine planiranog doma za starije (D2) moguće je urediti javno parkiralište čiji završni sloj trebaju biti propusne strukture i koje je potrebno ozeleniti prema standardu 1 stablo na 5 parkirališnih mjesta.

~~**ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)**~~

Članak 39.

~~(1) Zaštitne zelene površine odnose se na površine koje predstavljaju zaštitni tampon između površina različitih namjena.~~

~~(2) Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom. Uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.~~

~~(3) Na površini zaštitne zelene površine numeričke oznake 9. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje", smještene između Ulice Stoja i građevine trgovačkog centra unutar zone numeričke oznake 5., dozvoljava se gradnja pješačko servisnih površina, dječjih igrališta te postavljanje urbane opreme i drugih kompatibilnih sadržaja u funkciji planiranog trgovačkog centra.~~

(1) Na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. "Način i uvjeti gradnje", koji je Planom određen kao "prostor rezervacije" planira se realizacija zgrada za priuštivo stanovanje, ako se navedeno potvrdi izmjenama i dopunama GUP-a.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Članak 40.

(1) Prometne površine definirane u grafičkom dijelu plana namijenjene su gradnji javnih prometnih površina.

(2) Prometno rješenje temeljeno je na uvažavanju i artikulaciji postojećeg stanja bitno determiniranog postojećom velikom denivelacijom terena, preko 20,0 m.

(3) Okosnicu kolnog prometa čini prometnica koja povezuje poziciju današnjeg ulaza u kamenolom sa ulice Fižela preoblikovanom u dijelu raskrižja i postojeći put koji se spaja na ulicu Stoja. Na ovu se prometnicu nastavlja prometnica koja se sa svojim slijepim završetkom spušta na nivo glavnog platoa, a nalazi se na poziciji današnje rampe za silazak kamiona na centralni plato. Sa jugoistočne strane poslovne (pretežito trgovačke) građevine u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje (rotor) koje je djelomično smješteno unutar obuhvata Plana.

(4) U grafičkom prikazu plana je određen planirani koridor za gradnju prometnica koji ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama i zona drugih namjena.

(5) Mikrolokacija pristupnih prometnica i raskrižja određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata za provedbu plana pri čemu su moguća manja odstupanja od položaja utvrđenog u grafičkom dijelu Plana zbog optimiziranja i prilagodbe prometnih rješenja konfiguraciji terena, imovinsko - pravnih odnosa, uvjeta nadležnih pravnih institucija, stanja katastra i sl., u kojim je slučajevima iste moguće graditi i rekonstruirati i izvan koridora određenih ovi Planom, što se odnosi na površine svih namjena, u kojem slučaju se crta razgraničenja zone namijenjene gradnji prometnih površina i zona drugih namjena prilagođava korigiranoj granici prometnice.

Članak 41.

(1) Planom je definirana javna pješačka poveznica prometnica koje su planirane na istočnom dijelu obuhvata Plana i onih na zapadnom dijelu obuhvata, a koja prolazi južnim rubom površine sportsko – rekreacijske namjene (R1) u središnjem dijelu obuhvata Plana.

(2) Planom je propisana obaveza realizacije pješačke poveznice unutar koridora obavezne zaštite vizura (poteza vizualnih prodora) koji su naznačeni na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ grafičkog dijela Plana, koji moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike.

Članak 42.

(1) Unutar planirane prometnice uz sjevernu granicu obuhvata Plana predviđena je biciklistička staza širine 2,0 metra (prometnica poprečnog profila 5-5 na kartografskom prikazu 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet i elektroničke komunikacije.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 43.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje građevina koje će se graditi unutar ~~površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) te~~ površine poslovne pretežito trgovačke namjene (K2).

(2) Lokacijski uvjeti i način gradnje građevina iz prethodnog stavka ovog članka određuju se na temelju odredbi ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja.

~~2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA MJEŠOVITE PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)~~

~~Članak 44.~~

~~(1) Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:~~

~~GRAĐEVINE MJEŠOVITE PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)~~			
~~Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.~~	~~Tipologija građevina~~	~~Površina izgrađenosti (m²)~~	
		~~Min.~~	~~Maks.~~
~~2~~	~~G1~~	~~1000~~	~~2536~~
~~3.1~~	~~G1~~	~~1000~~	~~5000~~
~~3.2~~	~~G1~~	~~70~~	~~12000~~
~~4~~	~~G1~~	~~1000~~	~~1721~~

~~GRAĐEVINE MJEŠOVITE PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)~~				
~~Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.~~	~~Maks. k-ig~~	~~Maks. k-is~~	~~Najviša visina (m)~~	~~Najveći broj nadzemnih etaža~~
~~2~~	~~0,5~~	~~1.1~~	~~12~~	~~2~~
~~3.1~~	~~0,5~~	~~*~~	~~26~~	~~6~~
~~3.2~~	~~0,7~~	~~*~~	~~26~~	~~6~~
~~4~~	~~0,5~~	~~3~~	~~23~~	~~6~~

~~*Koeficijent ISKORIŠTENOSTI (kis) jest odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.~~

Članak 45.

(1) Osim Planom definirane površine za smještaj isključivo gospodarskih djelatnosti – površine poslovne pretežito trgovačke namjene (K2), Planom je omogućen smještaj gospodarskih djelatnosti i unutar površina drugih namjena.

Članak 46.

(1) Smještaj gospodarskih djelatnosti unutar površina drugih namjena definiran je odredbama Plana.

~~**Članak 47.**~~

~~(1) Obzirom na planirani karakter i funkciju građevina mješovite pretežito poslovne namjene ovim se Planom ne dozvoljava njihovo ograđivanje.~~

~~(2) Izuzetak od odredbi stavka 1. ovog članka odnosi se na građevine mješovite pretežito poslovne namjene u funkciji filmskog studija koje su u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označene oznakama zone 3.1. i 3.2. za koje se ovim Planom, zbog specifičnosti planirane djelatnosti, dozvoljava njihovo ograđivanje.~~

~~(3) Visina ogradnog zida za građevine iz stavka 2. ovog članka može iznositi maksimalno 2,0 m pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1,0 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 2,0 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,5 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.~~

~~**Članak 48.**~~

~~(1) Ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina mješovite pretežito poslovne namjene sadržani su u ostalim poglavljima ovih Odredbi za provedbu.~~

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKE POSLOVNE PRETEŽITO TRGOVAČKE NAMJENE (K2)

Članak 49.

(1) Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINE GOSPODARSKE POSLOVNE PRETEŽITO TRGOVAČKE NAMJENE (K2)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina		Površina izgrađenosti (m^2)	
			Min.	Maks.
5	G2		5000	13214
GRAĐEVINE GOSPODARSKE POSLOVNE PRETEŽITO TRGOVAČKE NAMJENE (K2)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	**Maks.** k-ig	**Maks.** k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
5	0,7	7,0	37	9

Članak 50.

(1) Površina za smještaj građevine gospodarske - poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) numeričke oznake 5, namijenjena je smještaju slobodnostojećeg kompleksa velikih gabarita.

Članak 51.

(1) Obzirom na planirani karakter i funkciju građevina gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene ovim se Planom ne dozvoljava njihovo ograđivanje.

Članak 52.

(1) Ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene sadržani su u ostalim poglavljima ovih Odredbi za provedbu.

Članak 53.

(1) Unutar površine za smještaj građevine gospodarske - poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) izgrađen je trgovački centar.

Članak 54.

(1) Rekonstrukcija postojećeg trgovačkog centra na površini planske oznake K2 provodi se u skladu s uvjetima Plana.

Članak 55.

(1) Prilikom rekonstrukcije potrebno je voditi računa o sadržajima s kojima građevna čestica neposredno graniči, da se ni na koji način ne naruši kvaliteta korištenja susjednih građevnih čestica.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 56.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na:
- uvjete smještaja građevina sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1)
- uvjete smještaja građevine javne i društvene namjene - socijalne (D2)
- uvjete smještaja građevina unutar mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M)
- uvjete smještaja društvene namjene unutar mješovite pretežito stambene namjene (M1)

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA NAMIJENJENIH SPORTU (R1)

Članak 57.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina namijenjenih sportu iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje građevine sportske namjene koja će se graditi unutar površina sportske namjene - (R1).

(2) Lokacijski uvjeti i način gradnje građevine sportske namjene određuju se na temelju odredba ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja.

Članak 58.

(1) Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINA NAMIJENJENA SPORTU (R1)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m^2)		
		Min.	Maks.	
8	G1	70	200	
GRAĐEVINA NAMIJENJENA SPORTU (R1)				
Numerička oznaka zone iz	Maks.	Maks.	Najviša visina	Najveći broj

grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	k-ig	k-is	(m)	nadzemnih etaža
8	0,3	~~1~~ 0,6	~~10~~ 8	~~3~~ 2

(1) Na površini sportsko rekreacijske namjene (R1) moguće je uz uređenje otvorenih sportskih igrališta, trim staza, adrenalinskih parkova, vježbališta, parkovnih površina za rekreaciju, vodenih površina (retencija) i sličnih sadržaja, graditi i zatvorene sportsko - rekreacijske građevine i prateće ugostiteljske građevine, čiji će se točan broj, raspored i veličina utvrditi programom natječaja.

Članak 59.

(1) Obzirom na planirani karakter i funkciju građevine sportske namjene ovim se Planom ne dozvoljava njeno ograđivanje.

3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - SOCIJALNE (D2)

Članak 60.

~~(1) Ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevine sportske namjene sadržani su u ostalim poglavljima Odredbi za provedbu Plana.~~

(1) Unutar površine javne i društvene namjene - socijalne (D2) planiran je smještaj doma za starije. Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - SOCIJALNE (D2)			
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m^2)	
		Min.	Maks.
6	G1	70	4.000

GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - SOCIJALNE (D2)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	**Maks.** k-ig	**Maks.** k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
6	0,7	*	21	6

**Koeficijent ISKORISTIVOSTI (kis) jednak je omjeru ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.*

(2) S obzirom na značaj namjene, smještaj u prostoru i složenu konfiguraciju terena, za građevinu doma za starije (D2) ovim planom propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja. Uz gore navedene lokacijske uvjete propisuju se i sljedeće smjernice za provedbu natječaja:

- s obzirom na smještaj u prostoru i zatečeno stanje terena, građevinu doma za starije potrebno je u što većoj mjeri smjestiti na plato (platoe), odnosno izbjegavati gradnju na kaskadama, kako bi se racionalizirali troškovi gradnje
- potrebno je urediti pješačke prolaze kroz građevnu česticu odnosno građevinu, kao i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma za starije, koji je ovim planom razgraničen kao javni, kako bi se ostvarile kvalitetne pješačke poveznice prema središnjoj javnoj površini (R1)
- obvezno je urediti parternu površinu - trg, uz kojeg je moguće predvidjeti glavni ulaz u građevinu ili smještaj pratećih sadržaja.

(3) Smještaj vozila je potrebno rješavati u okviru građevne čestice prema normativima iz članka 81. odredbi za provedbu.

(4) Uređenje terena potrebno je ostvariti sukladno uvjetima iz članka 19. ovih odredbi.

3.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UNUTAR MJEŠOVITE NAMJENE - DRUŠTVENE I SPORTSKO-REKREACIJSKE (M)

Članak 60a.

(2) Unutar površine mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) moguća je gradnja građevine društvene namjene – socijalne - doma za starije, kulturne ili slične društvene namjene ili gradnja i uređenje sadržaja sportsko – rekreacijske namjene (penjački centar i drugi sportski sadržaji primjereni lokaciji) kao i građevine u kojoj su kombinirane navedene namjene.

(3) Za gradnju građevine društvene namjene, lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - SOCIJALNE (D2)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m^2)		
		Min.	Maks.	
6	G1	70	4.000	
GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - SOCIJALNE (D2)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	**Maks.** k-ig	**Maks.** k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
6	0,7	*	25	6

**Koeficijent ISKORISTIVOSTI (kis) jednak je omjeru ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.*

(3) Za gradnju građevine sportsko-rekreacijske namjene (sportske dvorane, sportska infrastruktura i pomoćne građevine u funkciji rekreacije i sporta), lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINE NAMIJENJENE SPORTU (R1)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m^2)		
		Min.	Maks.	
10	G1	70	1.000	
GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - SPORT (R1)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Maks. k-ig	Maks. k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
10	0,3	*	25	6

**Koeficijent ISKORISTIVOSTI (kis) jednak je omjeru ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.*

(4) S obzirom na značaj namjene, smještaj u prostoru i složenu konfiguraciju terena, za građevinu na površini mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) ovim planom propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, kojim će se riješiti prvenstveno osjetljiv međuodnos građevine trgovačkog centra i planirane gradnje, pogotovo u kontekstu optimalnog osunčanja.

3.4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENE NAMJENE UNUTAR GRAĐEVINA MJEŠOVITE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Članak 60b.

(1) Sukladno članku 27. ovih odredbi, unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) omogućen je smještaj brojnih društvenih djelatnosti (kulturnih, odgojno-obrazovnih i sl.).

(2) Navedene djelatnosti moguće je planirati isključivo kao dio građevine mješovite pretežito stambene namjene, a poželjan je njihov smještaj u prizemlju prema javnim površinama odnosno uz pješačke prolaze i trgove kako bi bili javno dostupni te kako ne bi ometali stambene funkcije.

(3) Unutar zona mješovite pretežito stambene namjene omogućuje se smještaj jedne ili više predškolskih ustanova prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

- predškolsku ustanovu potrebno je smjestiti unutar građevine mješovite pretežito stambene namjene, a omogućuje se isključivo smještaj u prizemlju i na prvom katu s direktnim izlazom vrtićkih jedinica na vanjski uređeni prostor (dvorište)
- smještaj predškolske ustanove mora biti takav da omogućuje osunčanje jedinica i vanjskih površina (terasa, dvorišta) u što većoj mjeri, a preferira se južna orijentacija
- površine i detaljne uvjete potrebno je uskladiti s Državnim pedagoškim standardom predškolskog odgoja i naobrazbe te drugim relevantnim propisima kojima se određuju normativi za predškolske ustanove

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 61.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina stambene namjene iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje građevina stambene namjene koje će se graditi unutar stambene namjene (S) te na uvjete gradnje građevina mješovite pretežito stambene namjene koje će se graditi unutar mješovite pretežito stambene namjene (M1).

(2) Lokacijski uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju ~~odredba~~ odredbi ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE

Članak 62.

(1) Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, veličine i površine građevne čestice, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent ~~iskorištenosti~~ iskoristivosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

STAMBENE GRAĐEVINE (S)					
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Tipologija građevina	Veličina građevne čestice (m^2)		Površina izgrađenosti (m^2)	
		Min.	Maks.	Min.	Maks.
1	A1/C1	400	1000	70	slobodnostojeća 200
					~~200~~ dvojna 200
					niz 150

STAMBENE GRAĐEVINE (S)				
Numerička oznaka	Maks.	Maks.	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih

zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	k-ig	k-is		etaža
1	0,3	~~1,2~~*	10	3

**Koeficijent ISKORISTIVOSTI (kis) jednak je omjeru ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.*

Članak 63.

(1) Dispoziciju gradivih dijelova građevina stambene namjene osim uvjeta iz općih odredbi potrebno je bazirati na elementima zaštite krajobraza.

(2) Planom se u svrhu formiranja intimnijih dvorišnih površina te površina terasa preporuča izmicanje gradivih dijelova poluugrađenih građevina.

Članak 64.

~~(1) Pomoćne građevine se mogu graditi kao sastavni dio građevine osnovne namjene, te se njihov položaj utvrđuje zajedno s položajem i ostalim parametrima za građevinu osnovne namjene.~~ Pomoćne građevine, i to: garaže, spremišta, konobe, nadstrešnice tlocrtne površine veće od 15m2 i/ili zatvorene na minimalno jednoj strani i ljetne kuhinje, mogu se graditi samo u površinama stambene namjene, a moraju se graditi u gradivom dijelu građevne čestice.

(2) Izuzetak od odredbi prvog stavka ovog članka ovim se Planom utvrđuje za garaže koje se mogu graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene u okviru maksimalnog koeficijenta izgrađenosti i maksimalne površine izgrađenosti građevne čestice:

- unutar pojasa uz regulacijski pravac i među sa susjednim građevnim česticama, dubine najviše 7m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, dubine najviše 7m, duž čitave te granice.

(3) ~~Ukupno (na jednoj građevnoj čestici) pomoćne~~ Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, najvišu visinu 3 metra do gornje vanjske kote krovne ploče kod ravnog krova, odnosno 4 metra do najviše vanjske točke sljemena kod kosog krova, te ukupno na jednoj građevnoj čestici maksimalnu ortogonalnu projekciju svih elemenata građevine (uključujući vijence i sve ostale istake) 50 m2. U tu površinu ne uračunavaju se: bazen tlocrtne površine do 100 m², cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do 27m3, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m3, vrtna sjenica, slobodnostojeća ~~ili sa zgradom konstruktivno povezana~~ nadstrešnica tlocrtne površine do 15 m², te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije.

(4) Ostale pomoćne građevine koje nisu navedene u stavku 1. ovog članka i druge građevine koje se grade uz osnovnu građevinu i za njene potrebe, mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne česticu kako je to propisano člankom 14. ovih Odredbi.

Članak 65.

(1) Smještaj vozila je potrebno rješavati u okviru građevne čestice prema normativima datim u članku 81. odredbi za provedbu.

(2) Smještaj vozila se može organizirati unutar osnovne ili pomoćne građevine, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru sve prema uvjetima iz članka 19. i članka 64. ovih odredbi za provedbu Plana.

Članak 66.

(1) Građevne čestice namijenjene gradnji stambenih građevina koje će se formirati unutar površina stambene namjene mogu se ograđivati.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA MJEŠOVITE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Članak 67.

~~(1) Ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina stambene namjene sadržani su u ostalim poglavljima Odredbi za provedbu Plana.~~

(1) Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, veličine i površine građevne čestice, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINE MJEŠOVITE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)			
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“	Tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m^2)	
		Min.	Maks.
2.1	G1	70	2.000
2.2	G1	1000	2.000
3.1	G1	1000	2.000
3.2	G1	70	2.000
4	G1	70	2.000
7	G1	70	2.000

GRAĐEVINE MJEŠOVITE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)				
Numerička oznaka zone iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“	Maks. k-ig	Maks. k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
2.1	0,7	*	26	7
2.2	0,5	*	21	6
3.1	0,5	*	21	6
3.2	0,7	*	26	7
4	0,7	*	26	7
7	0,7	*	26	7

**Koeficijent ISKORISTIVOSTI (kis) jednak je omjeru ukupne (bruto) izgrađene površine građevine (umnožak maksimalne površine izgrađenosti i najvećeg broja etaža) i površine građevne čestice.*

(2) Građevine mješovite pretežito stambene namjene planirane su kao tipologija stambenih građevina veće visine (6 odnosno 7 etaža).

(3) Prilikom projektiranja građevina osobitu pažnju potrebno je posvetiti vizurama iz stanova odnosno orijentacijama stanova, te osvjetljenju odnosno očuvanju vizura između građevina. Unutar koridora obavezne zaštite vizura (poteza vizualnih prodora) koji su naznačeni na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ grafičkog dijela Plana, nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena. Potrebno je osigurati pješačku povezanost unutar navedenih koridora, koji moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike. Točna pozicija vizualnih

koridora može se preciznije definirati u daljnjoj razradi projekta, uz obavezu poštivanja smjera i prostorne logike vizura prikazanih u grafičkom dijelu Plana.

(4) Preporuča se da se smještaj drugih djelatnosti koje se mogu obavljati sukladno članku 27. ovih odredbi, ako se iste planiraju, organizira u prizemljima građevina, dok se za smještaj dječjeg vrtića unutar zgrade, ako se isti gradi, primjenjuje stavak 3. članka 60.b. ovih Odredbi

(5) Uvjeti za ostale društvene djelatnosti koje se mogu planirati unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene propisane su člankom 60a. ovih Odredbi.

(6) Na istočnom dijelu obuhvata zone numeričke oznake 3.2. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ obvezno je urediti pješački prolaz kroz građevnu česticu kako bi se ostvarila kvalitetna pješačka poveznica prema središnjoj javnoj površini (R1). Navedenu pješačku poveznicu moguće je realizirati kroz uređenje građevne čestice, uz obvezu kvalitetnog oblikovanja i uređenja tih površina.

(7) Pješački prolazi iz stavka 6. ovog članka moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike.

(8) Građevine mješovite pretežito stambene namjene potrebno je oblikovati suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala. Preporuča se primjena zelenih krovova te korištenje drugih vrsta zelene gradnje (zelenih pročelja i sl.).

(9) Najmanje 20% površine građevnih čestica potrebno je urediti kao parkovne i/ili prirodno zelene ili pješačke površine, sadnjom autohtonih vrsta biljnog materijala prema članku 102. ovih Odredbi. Krovove podzemnih garaža, u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine potrebno je ozeleniti u što većoj mjeri. 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.

(10) Uređenje terena potrebno je ostvariti sukladno uvjetima iz članka 19.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 68.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana.

(2) Prikaz prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04-ispravak, 163/04 i 9/11).

(3) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda.

(4) Planski period se u prometnom planiranju s dovoljnom točnošću uzima za sljedećih desetak godina.

(5) Rješenja temeljem kojih će se izdavati građevinske dozvole i/ili akti za provedbu Plana iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

(6) Izdavanjem građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana za zahvate u prostoru koji graniče s koridorom prometnice moguće je u građevnu česticu uključiti i dio zemljišta unutar koridora prometnice samo ako je prethodno utvrđena građevna čestica za tu prometnicu. Namjena zemljišta iz

koridora jednaka je namjeni zemljišta uz granicu koridora utvrđenu ovim Planom uz uvjet njenog isključivog hortikulturnog uređenja.
(7) Unutar obuhvaćenog područja gradit će se nerazvrstane ceste.
(8) Mjesto i način priključivanja područja obuhvata Plana na javnu prometnu mrežu utvrđeno je u grafičkom dijelu Plana. Prometnice koje se neposredno spajaju, odnosno priključuju na javnu cestu moraju udovoljavati uvjetima propisanim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN br. 95/14). Iznimno, način priključenja na građevnu česticu gospodarske namjene - pretežito trgovačke koja ima oznaku zone 5 planiran je na dvije pozicije (sjeverni ulaz i jugo-istočni iz smjera planiranog rotora), dok će se zapadni ulaz koristiti za potrebe interventnih situacija.
(9) Mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana.
(10) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima obrazloženja Plana.
(11) Osim u koridoru planiranih prometnica, infrastrukturni objekti mogu se graditi i unutar površina svih namjena.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

CESTOVNI PROMET

Članak 69.

(1) Okosnicu kolnog prometa čini prometnica koja povezuje poziciju današnjeg ulaza u kamenolom sa ulice Fižela redizajniranom u dijelu raskrižja i postojeći put koji se spaja na ulicu Stoja. Na ovu se prometnicu nastavlja prometnica koja se sa svojim slijepim završetkom spušta na nivo glavnog platoa, a nalazi se na poziciji današnje rampe za silazak kamiona na centralni plato.
(2) Mikrolokacija pristupnih prometnica i raskrižja određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata za provedbu plana pri čemu su moguća manja odstupanja od položaja utvrđenog u grafičkom dijelu Plana zbog optimiziranja i prilagodbe prometnih rješenja konfiguraciji terena, imovinsko - pravnih odnosa, uvjeta nadležnih pravnih institucija, stanja katastra i sl., u kojim je slučajevima iste moguće graditi i rekonstruirati i izvan koridora određenih ovi Planom, što se odnosi na površine svih namjena, u kojem slučaju se crta razgraničenja zone namijenjene gradnji prometnih površina i zona drugih namjena prilagođava korigiranoj granici prometnice.
(3) Planirano kružno raskrižje u koridoru ulice Stoja (djelomično smješteno unutar obuhvata Plana) potrebno je izvesti radijusa R=15 m (načelno), a na svim privozima radijusi zaobljenja ne smiju biti manji od 12 m. Pristup sa kružnog raskrižja do poslovne (pretežito trgovačke) građevine s južne strane može se izvesti izvedbom tunela obzirom na veliku denivelaciju prirodnog terena. Planom se dopušta izvedba pješačkih deniveliranih površina iznad ulaza u građevinu (tunela, mosta i sl.) kao i izvedba zelenih površina koje se mogu hortikulturno urediti.
(4) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je planirati dodatne pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.
(5) Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana lokacijskom dozvolom i/ili aktom kojim se odobrava građenje naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

Članak 70.

(1) Širina zaštitnog pojasa razvrstanih cesta i način njegovog uređivanja određeni su odredbama važećeg Zakona o cestama.
(2) Prilikom projektiranja ostalih prometnica te raskrižja potrebno je pridržavati se sljedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakona o gradnji (153/13, 20/17 i 39/19), Zakon o prostornom uređenju (NN br.153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakona o cestama (NN br.84/11,18/13, 22/13, 54/13 i 148/13)
- Zakona o sigurnosti prometa na cestama (NN br. 67/08, 48/10 i 74/11, 80/13 i 158/13),
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (NN br. 53/02)
- Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN br. 95/14),
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN br. 33/05, 64/05, 155/05 i 14/11)
- Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti (NN 78/13)

(3) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Članak 71.

(1) Najmanja širina kolnika novo planiranih prometnica je 6,0 m.

(2) Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa. Širina svake kolne trake iznosi najmanje 3 m, a pješačkog nogostupa najmanje 1,6 m koji je zbog specifičnosti lokacije na pojedinim dionicama prometnice planiran jednostrano.

(3) Profili prometnica su u dijelu trase prošireni za 5,0 m u okviru koje veličine je planirano okomito parkiranje. Raspodjela parkirnih mjesta unutar ove planske mogućnosti će se utvrditi u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojima se odobrava građenje. Prostorna dispozicija različitih poprečnih profila prometnica vidljiva je iz grafičkog dijela plana list br. 2.1. «Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i elektroničke komunikacije«.

Članak 72.

(1) Građevnu česticu javne prometne površine čine elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim kolnikom, nasipima, usjecima, pješačkim površinama i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora.

(2) Zbog specifičnosti uvjeta na lokaciji, a u cilju sprječavanja nastajanja velikih padina usjeka Planom se u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana, uvjetuje integralno sagledavanje prometnih i kontaktnih zelenih površina, a što se naročito odnosi na platoe između dva nivoa.

(3) Ukoliko je za izgradnju novih građevina potrebno izvršiti veći usjek ili nasip od postojećih padine usjeka je potrebno oblikovati što blažim pokosima.

(4) Nivelete prometnica postaviti tako da se uklope u buduću izgradnju, da prate–konfiguraciju terena, postojeće ulaze u Lettisovoj ulici te da prometnica zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom.

(5) Poprečni nagib iznosi 2,5% do 5%, 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 br.110/01) odnosno u skladu s odlukama nadležnog tijela Grada Pule.

(6) Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

(7) Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa “klotoide”, te međupravcima.

(8) Kolničku konstrukciju sabirnih i ostalih prometnica potrebno je dimenzionirati na 40 tonska vozila.

Članak 73.

(1) Građevne čestice koje će se formirati u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana temeljem odredbi ovog Plana moraju imati pristup na prometnu površinu.

(2) Kolni pristup građevnim česticama je moguće osigurati sa prometnica utvrđenih u grafičkom dijelu Plana list br. 2.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i elektroničke komunikacije“ .

(3) Izuzetak od odredbi 2. stavka ovog članka odnosi se i na građevne čestice unutar površina stambene i mješovite stambeno-poslovne javne i društvene namjene izvan obuhvata Plana kojima se pristup na prometnu površinu (prometnicu planiranu na trasi Letissove ulice i prometnicu u grafičkom dijelu plana list br. 2.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i elektroničke komunikacije„ označenu poprečnim presjekom ~~3-3~~ 5-5) osigurava preoblikovanjem prometnica temeljem mogućnosti iz stavka 1. i 5. članka 68. ovih Odredbi za provedbu. U svrhu osiguranja pristupa tim građevnim česticama na način utvrđen ovim Planom u postupku izdavanja građevinske dozvole i/ili akta za provedbu Plana navedenih prometnica potrebno je integralno riješiti i kolne pristupe svim građevnim česticama unutar predmetnih površina stambene i mješovite stambeno-poslovne namjene.

(4) Pristup na prometnu površinu mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

(5) Pristup na prometnu površinu na način opisan u trećem stavku ovog članka može se realizirati samo uz ispunjenje uvjeta o vatrogasnim pristupima sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03).

~~(6) Orijentacijska pozicija priključenja građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje osim građevnih čestica namijenjenih gradnji stambenih građevina i građevnih čestica mješovite pretežito poslovne namjene u funkciji filmskog studija na prometnu površinu data je u grafičkom dijelu Plana list br. 4 „Način i uvjeti gradnje“.~~

~~(7)~~ (6) Pješački pristup građevnim česticama je osiguran kroz Planom utvrđene nogostupe planirane u profilu prometnica. Iznimno, zgradama stambene namjene u zoni 1. se pješački pristup omogućava i sa Ulice Stoja.

~~(8)~~ (7) Kod građevnih čestica uz križanja ulica, pristup građevne čestice na prometnu površinu mora biti udaljen min. ~~30 m od početka križanja ulica~~ 5m od kraja radijusa križanja. Priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu putem prometne površine koja nije javna dozvoljava se isključivo u slučaju kada se na građevnoj čestici u sklopu osnovne građevine realizira potpuno ukopana etaža namijenjena rješavanju potreba prometa u mirovanju kao sastavni dio zajedničke garaže za više susjednih građevnih čestica. Pri tome 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, a za rješavanje pristupa na opisani način je obavezna uknjižba prava služnosti.

~~(9)~~ (8) Ako se građevne čestice priključuju direktno na okretište onda je okretište moguće, osim unutar katastarske čestice javne prometne površine, izgraditi i na površini građevnih čestica koje se na njega priključuju, a uz suglasnost vlasnika tih građevnih čestica.

~~(10)~~ (9) Građevna čestica može imati priključak/prilaz na javnu prometnu površinu na najviše dva mjesta. Izuzetno, kod građevnih čestica koje su omeđene s više prometnica, javnopravno tijelo odnosno pravna osoba nadležna za gospodarenje i upravljanje prometnim površinama može odobriti priključak na javnu prometnu površinu na više od dva mjesta.

Članak 74.

(1) Prometnice unutar obuhvata Plana potrebno je projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa.

(2) Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti (NN br.-78/13).

5.1.1. PARKIRALIŠTA I GARAŽE PARKIRALIŠTA

Članak 75.

(1) Unutar područja obuhvaćenog Planom nisu planirana javna parkirališta osim parkirališta u profilu prometnica vidljivo iz grafičkog dijela Plana list br. 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i elektroničke komunikacije", no omogućena je realizacija javnog parkirališta i na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9 sjeverno od površine planiranog doma za starije (D2).

(2) U sklopu parkirališta iz prethodnog stavka je potrebno osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Planom se omogućava gradnja parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom, a na parkiralištu na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9, uvjetuje se završni sloj od propusnih struktura.

~~(3) Parkirališna mjesta za osobne automobile su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.~~

~~(4) Parkirališni prostor mora biti odgovarajućih gabarita u skladu sa pravilima struke i jasno vidljiv u projektnoj dokumentaciji, uređen (postavljanjem perforiranih/rešetkastih metalnih, plastičnih ili betonskih elemenata za uređenje travnatih parkirnih površina) ili izgrađen na način da zadovoljava potrebne uvjete mehaničke otpornosti i stabilnosti, sa završnim slojem od raznovrsnih materijala namijenjenih takvoj vrsti površina (asfalt, beton, kamen, razni kombinirani prirodni i sintetički materijali i smole). Parkirališna mjesta trebaju površinskom obradom biti jasno naznačena.~~

Članak 76.

(1) Dimenzije mjesta za parkiranje i prostora za manevriranje putničkih automobila, autobusa i motocikala trebaju biti u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 92/19).

Članak 77.

(1) Parkirališni prostor mora biti odgovarajućih gabarita u skladu sa pravilima struke i jasno vidljiv u projektnoj dokumentaciji, uređen (postavljanjem perforiranih/rešetkastih metalnih, plastičnih ili betonskih elemenata za uređenje travnatih parkirnih površina) ili izgrađen na način da zadovoljava potrebne uvjete mehaničke otpornosti i stabilnosti, sa završnim slojem od raznovrsnih materijala namijenjenih takvoj vrsti površina (asfalt, beton, kamen, razni kombinirani prirodni i sintetički materijali i smole). Parkirališna mjesta trebaju površinskom obradom biti jasno naznačena.

Članak 78.

(1) Površina travnih opločnika ne ulazi u propisani postotni udio građevne čestice koji se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

Članak 79.

(1) Sve parkirališne površine veće od 5 PM potrebno je ozeleniti stablašicama po standardu 1 stablo na 5 PM na način da se između/uz parkirna mjesta osigura zelena pasica širine najmanje 1,0 m i dužine parkirnog mjesta u koju će se zasaditi stablašica ili da se zelena pasica istih dimenzija osigura ispred parkirnih mjesta.

Članak 80.

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se prema uvjetima iz ovog Plana, uz osnovno načelo da se ~~potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine~~ minimalno 60% od potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih

građevina njihovom organizacijskom podjelom na garažno parkirni i preostali dio građevine, a preostali broj parkirališnih mjesta se može smjestiti u okolišu zgrade na građevnoj čestici.

(2) Izuzetak od načela navedenog u prethodnom stavku ovog članka, Planom se utvrđuje za:

- građevine stambene namjene za koje je potreban broj parkirnih mjesta potrebno osigurati na način i prema uvjetima iz članka 65. ovih Odredbi za provedbu
- ~~građevine mješovite pretežito poslovne namjene koje će se graditi unutar zona numeričke oznake 3.1 i 3.2, iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, a koje su u neposrednom međusobnom kontaktu i kojima se propisani broj parkirnih mjesta može osigurati bilo gdje u okviru građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.”.~~
- građevinu javne i društvene namjene - socijalne (D2) za koje je potreban broj parkirnih mjesta potrebno osigurati na način i prema uvjetima iz članka 60. ovih Odredbi za provedbu.

(3) Za više susjednih građevnih čestica potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati unutar zajedničke potpuno ukopane podzemne etaže namijenjene rješavanju potreba prometa u mirovanju. Pri tome se najmanji potrebni broj parkirališnih mjesta za potrebe građevine mora nalaziti na istoj građevnoj čestici na kojoj se nalazi osnovna građevina, a prilikom uspostave etažnog vlasništva garažno/parkirno mjesto mora biti povezano pravom vlasništva s posebnim dijelom građevine - stanom ili poslovnim prostorom koji se nalazi isključivo na istoj građevnoj čestici ili garažno/parkirna mjesta mogu ostati kao zajedničko i nepodijeljeno vlasništvo suvlasnika predmetne građevne čestice.

Članak 81.

(1) Potreban broj parkirnih mjesta utvrđuje se primjenom normativa kako slijedi:

NAMJENA – DJELATNOST	BROJ PARKIRNIH MJESTA
za stan do 55m^2 netto površine	1
za stan od 55,01m^2 do 120m^2 netto površine	2
za stan veći od 120,01m^2 netto površine	3
za uredsku djelatnost, na 30m^2 netto površine	1
za trgovinsku djelatnost, na 30m^2 netto površine	1
za uslužnu djelatnost, na 15m^2 netto površine	1
za kulturne djelatnosti, na 7 sjedećih mjesta	1
za djelatnost visokog obrazovanja, na 150 m2	1
za, sport. terene, igrališta, na 10 sjedećih mjesta odnosno korisnika	1
za rekreacijsku djelatnost, na 500m^2 uređene brutto površine za rekreaciju	1
za hotele, na 1 smještajnu jedinicu	1
za ugostiteljske objekte iz skupine "restoran" i "barovi", na 15 m2 netto uslužnog prostora	1
~~za građevine u funkciji filmskog studija, na 150m^2 netto površine~~	~~1~~
za predškolsku djelatnost, na 1 grupu djece u predškolskoj ustanovi	2
za domove za starije, na 10 smještajnih jedinica	1
za ambulante na 15 m^2 netto površine	1

(2) U netto površinu iz prethodnog stavka ne uračunavaju se površine u kojima se ne odvija rad sa klijentima/strankama/građanima (sanitarni čvorovi i garderobe zaposlenika, spremišta i sl.).

(3) Iznimno, za trgovačke centre koji objedinjuju više djelatnosti a za koje, prema normativima iz tablice, proizlazi potreba osiguranja više od 800 parkirnih mjesta omogućava se odstupanje na način da je dovoljno osigurati 800 parkirnih mjesta, te se isto neće smatrati u neskladu s danim normativima

(4) Ako se u istoj građevini obavljaju različite djelatnosti ili funkcije broj parkirnih mjesta se određuje prema tim djelatnostima ili funkcijama, a u skladu sa standardima odnosno dimenzioniranjem analitičkom metodom (kumulativno).

~~(5) Ovim UPU-om određuju se dimenzije mjesta za parkiranje i prostora za manevriranje putničkih automobila, autobusa i motocikala u skladu s normom HRN U.S. 4. 234. Iznimno, posebnim propisom mogu se propisati i stroži normativi od navedene HRN u kojem slučaju će se primjenjivati normativi iz posebnog propisa. Ostali uvjeti kojima se regulira parkiranje u Gradu Puli utvrdit će se posebnim propisom.~~

(5) Za sve parkirne površine veće od 20 PM potrebno je osigurati 1 obiteljsko parkirno mjesto (OPM) širine 3,5 m na svakih 20 PM koje treba ostati zajedničko nepodijeljeno vlasništvo.

Članak 82.

(1) Dimenzije mjesta za parkiranje i prostora za manevriranje putničkih automobila, autobusa i motocikala trebaju biti u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 92/19).

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 83.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na TK mrežu vidljivi su iz grafičkog dijela te iz obrazloženja Plana.

Članak 84.

(1) Izgradnjom TK mreže, a temeljeno na Zakonu o elektroničkim komunikacijama (NN br. 73/08, 90/11, 133/12, 80/13, 71/14, 72/17), izvršit će se sljedeće:

- izgradit će se TK kanalizacija, koja će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste,
- izgradit će se kabelska TK mreža kroz TK kanalizaciju,
- izgradit će se priključni TK ormari za svaku građevnu česticu, koji će se smjestiti na granici građevne čestice i bit će okrenuti prema prometnici.

(2) Radove na projektiranju i izvođenju telekomunikacijskih objekata, TK i elektroničke komunikacijske mreže treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, kako slijedi:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN br. 73/2008, 90/11, 133/12, 80/13, 71/14, 72/17)
- Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19), Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17,114/18 i 39/19)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN br. 75/13)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN br. 114/10, 29/13)
- Pravilnik o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN br. 57/14)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18 i 36/19).

(3) Smještaj opreme komutacijskog središta i koncentracija komunikacijske mreže treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m2, u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

(4) Rješenje elektroničke komunikacijske mreže u grafičkom dijelu Plana prikazano je varijantno, dok će se najpogodnija varijanta (s obzirom na troškove izvedbe i druge parametre) utvrditi u postupku izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana.

(5) Planom se omogućava postava eventualno potrebnih nadzemnih samostojećih ormara za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

Članak 85.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog dijela te iz obrazloženja Plana.

Članak 86.

(1) Za priključenje zone na elektroenergetsku mrežu potrebno je izvesti sljedeće:

- nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće građevine na posebnim parcelama ili su smještene unutar građevne čestice ili građevine u suglasnosti sa investitorom i do njih je potrebno osigurati kolni pristup za dopremu opreme i zbog radova na održavanju. Trafostanice će biti tipske sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (do četiri) vodna i jednim (do dva) trafo polja.
- minimalna građevna čestica za izgradnju samostojeće trafostanice ima površinu 5x7m, i duljom je stranom orijentirana na javnu prometnu površinu pri čemu minimalna udaljenost trafostanice od susjedne građevne čestice iznosi 100 cm.
- niskonaponski razvod sastojati će se iz NN trafo polja (do dva) s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam NN izvoda.
- trase novih 20 kV kabela predviđene su po javnim površinama ili po već definiranim trasama uz trasu ostalih infrastrukturnih sustava.

(2) Kako su na razmatranom području u tijeku pripreme za skorašnji prijelaz sa sadašnjeg sustava napajanja tj. 110/35/10 kV na 110/20 kV dakle na postepeno ukidanje 10 kV naponskog nivoa i uvođenje novog 20 kV naponskog nivoa, sva planirana srednjenaponska oprema treba biti predviđena za 20kV naponski nivo (srednjenaponski dio trafostanica i srednjenaponski kabeli). U slučaju rekonstrukcija postojećih trafostanica potrebno je planirati zamjenu eventualno postojeće 10 kV opreme s 20 kV opremom.

(3) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm2; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

(4) Sve trafostanice, SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

(5) Priključak građevne čestice na niskonaponsku električnu mrežu u pravilu se izvodi putem podzemnog kabla i ugradnjom tipskog razvodnog ormarića u sredini ogradnog zida na regulacionoj liniji, odnosno na prizemnom dijelu pročelja građevine sukladno posebnim propisima.

(6) Lokacije novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža ovim su Planom određene shematski. Kod izdavanja građevinskih dozvola i/ili akata za provedbu Plana, moguća su odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe.

(7) Prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.).

(8) Ukoliko se unutar obuhvata Plana pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz postojeće ili Planom predviđenih trafostanica zbog tehničkih ili ekonomskih razloga, smještaj nove trafostanice moguće je osigurati prema uvjetima iz stavka (1) ovog članka.

5.3.2. UVJETI GRADNJE VODOVODNE MREŽE

Članak 87.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana u pravilu se polažu unutar slobodnog profila prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina. U koridoru prometnica, u pravilu cjevovod mora biti na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od ivičnjaka, na suprotnoj strani od kanalizacije otpadnih voda.

(2) Prema uvjetima nadležnog poduzeća „Vodovod Pula“ d.o.o. pri izradi projekata i izgradnje vodovodne mreže potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- minimalno pokriće iznad tjemena vodoopskrbnog cjevovoda mora biti minimalno 100 cm, vodeći računa o konačnom planumu terena.
- Razmak između vodoopskrbnog cjevovoda i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm.
- Kod poprečnog križanja vodoopskrbnog cjevovoda i električnog kabela, električni kabel se polaže na razmaku od najmanje 30 cm od vodovodne cijevi i to u zaštitnu cijev.
- Vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijskog cjevovoda ili kroz revizijsko okno kanalizacije.
- Kanalizacijski cjevovodi oborinskih i sanitarnih otpadnih voda moraju biti udaljeni od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizacijski cjevovodi se postavljaju ispod cjevovoda pitke vode.
- Minimalni razmak TK kabela i vodoopskrbnog cjevovoda u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, TK kabel se polaže u zaštitnu cijev na razmaku od min. 30 cm od vodovodne cijevi.
- Razmak između vodoopskrbnog cjevovoda i plinovoda mora biti u uzdužnom pravcu najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, plinovod se postavlja ispod vodoopskrbnog cjevovoda na primjerenom razmaku uz označavanje trakom.

(3) Pri projektiranju vodoopskrbnog cjevovoda zone potrebno je pridržavati se posebnih uvjeta koji moraju biti u skladu s Općim tehničkim uvjetima i izmjenama općih i tehničkih uvjeta građenja nadležnog poduzeća „Vodovod Pula“ d.o.o. te je potrebno pri ishodovanju akta kojim se odobrava građenje ishodovati potvrdu o suglasnosti „Vodovod Pula“ d.o.o. Također se treba pridržavati aktualnih zakona, propisa i normi iz područja vodoopskrbe.

(4) Sve građevine u obuhvatu Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod.

(5) Vodoopskrba predmetne zone osigurat će se priključenjem na postojeći vodoopskrbni sustav, prema uvjetima nadležnog poduzeća, a zavisno od potrebnih kapaciteta zone i hidrauličkog proračuna koji će se izraditi u tehničkoj dokumentaciji za ishođenje akta za građenje.

Članak 88.

(1) Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerima na srednjem dijelu parcele oko 1 metar iza regulacijskog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacijski pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim uvjetima priključenja nadležnog poduzeća.

Članak 89.

(1) U svrhu protupožarne zaštite hidrantima unutar područja obuhvata Plana, u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti hidrantska mreža u skladu s važećem Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(2) Potreba za hidrantskom mrežom kod pojedinog objekta (na pojedinoj parceli) te potrebne količine vode za gašenje požara definirat će se izradom tehničke dokumentacije za pojedini objekt, na osnovu požarnog opterećenja, a sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja obrađuje zaštitu od požara hidrantskom mrežom.

5.3.3. UVJETI GRADNJE SUSTAVA ODVODNJE OTPADNIH VODA

Članak 90.

(1) Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvode zasebnim kanalizacijskim mrežama.

Članak 91.

(1) Sve otpadne vode prije ispuštanja u javni sustav odvodnje, odnosno prijemnik moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15, 03/16). Temeljem Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18) sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Grada Pule (SN IŽ br. 1/01).

(2) Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže vodonepropusnim standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu cca 1,0 m od ruba parcele. Priključak se izvodi u pravilu gravitacijski prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

(3) Na području obuhvata Plana zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda.

(4) Sve građevine koje će se graditi unutar obuhvata plana moraju se priključiti na sustav odvodnje bez mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama, pod uvjetima utvrđenim ovim Planom i posebnim propisima.

(5) Stanje na lokaciji u dijelu postojeće nadmorske visine potrebno je koorelirati sa propisanim minimalnim funkcionalnim padom cjevovoda, u odnosu na što se Planom preporuča nasipavanje centralnog platoa u visini koja će se odrediti u postupku izrade projektne dokumentacije. Ukoliko je to sukladno posebnim propisima kojima je regulirana sanacija eksploatacijskih polja i ostalim posebnim propisima, u navedenu svrhu je moguće koristiti materijal deponiran na lokaciji i materijal od iskopa.

Članak 92.

(1) Na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda koji će se priključiti na postojeći sustav grada Pule, prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

(2) Kanalizacijski cjevovodi i objekti moraju biti dimenzionirani za plansko razdoblje od min. 20 godina.

(3) Planirana crpna stanica za slučaj havarije mora imati određeni akumulacijski prostor za min. 2 sata akumulacije u vrijeme vršne potrošnje, dvostruko napajanje električnom energijom i mora biti povezana na telemetrijski sustav Grada Pule. Radi mogućnosti pristupa specijalnih vozila za održavanje i intervencije crpnoj stanici, do stanice je potrebno osigurati pristupni put min. širine 4 m.

(4) Otpadne vode iz zone stambene namjene priključit će se na najbližu postojeću kanalizacijsku mrežu u naselju Zelenika ili na planiranu mrežu u ulici Stoja.

Članak 93.

(1) Oborinske otpadne vode s građevina, prometnica, većih parkirnih, radnih i manipulativnih površina ~~zagađenih naftnim derivatima~~ upuštaju se u more, podzemlje ili javni sustav odvodnje nakon pročišćavanja ~~na taložniku - separatoru~~ prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

(2) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda-slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu – pjeskolov.

(3) Planirana trasa oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.
(4) Prilikom projektiranja odvodnje oborinskih voda upuštanjem u podzemlje, prethodno je potrebno izvršiti ispitivanje upojnosti terena.
(5) Ukoliko upojnost terena ne zadovoljava ispuštanje prikupljenih oborinskih voda u podzemlje putem ~~upojnih~~ infiltracijskih građevina, a ne predviđa se ispuštanje pročišćenih oborinskih voda s ispustom u more, potrebno je odvodnju oborinskih voda riješiti crpnom stanicom kojom će se oborinske vode prepumpavati do gravitacijskih kolektora i odvoditi do ispusta u more.
(6) Dio oborinskih voda s prometnica u obuhvatu Plana gravitacijski će se priključiti na buduću oborinsku odvodnju ulice Fižela, a dio na odvodnju u ulici Stoja.
(7) Za gradnju i održavanje sastavnih dijelova javnog sustava odvodnje oborinskih voda s javnih površina i ~~priključaka stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora na javni sustav odvodnje oborinskih voda,~~ građevina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (jedinica lokalne samouprave i/ili komunalno društvo).
(8) Prilikom planiranja i gradnje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda potrebno je primijeniti integralni pristup rješavanja odvodnje kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, uvođenjem NBS i NWRM sustava odvodnje.
(9) Cilj primjene integralnog pristupa je zadržavanje vode u prirodnom slivu (prirodni način otjecanja) te upravljanje oborinama na izvoru s usmjeravanjem na decentralizirane mikrosustave odvodnje koristeći se tehnikama koje podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju, evaporaciju i filtraciju.
(10) Prilikom definiranja konačnog rješenja sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda potrebno je uzeti u obzir granice slivnog područja kojem pripada područje obuhvata plana i čim veće količine voda upustiti u zelene površine gradnjom bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, slivnika s drenažnim sustavom te upotrebom materijala niskog koeficijenta otjecanja i propusnih struktura na parkiralištima kao završnog sloja umjesto asfalta.
(11) Rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda s prostora Plana mora biti cjelovito, odnosno prilikom detaljnog planiranja i gradnje istog obavezno je sagledavati prostor cijelog sliva, a ne pojedinačne zahvate u prostoru. Postojeće upojne bunare na području obuhvata Plana potrebno je prilikom izgradnje cjelovitog sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda s javnih površina sanirati gradnjom infiltracijskih građevina.
(12) Konačno rješenje elemenata sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda s javnih površina detaljno se određuje u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i akata kojima se odobrava građenje, a uzimajući u obzir i položaj postojećih i planiranih ostalih infrastrukturnih instalacija.
(13) U slučaju gradnje retencijskih građevina kao sastavnih dijelova odvodnje oborinskih voda s javnih površina, višak prikupljene vode koja se u roku od 30 sati ne mogu ispustiti u podzemlje, mogu se ispustiti u postojeći sustav oborinske odvodnje, ali postepeno tijekom 30 sati.
(14) Građevine oborinske odvodnje stambenih, poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici. Oborinsku i površinsku odvodnju na privatnim građevnim česticama obavezno je riješiti "in situ" izvedbom zelenih krovova, zelenih ovojnica zgrada i upuštanjem u podzemlje metodama danim "Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule". Oborinske i površinske vode s privatnih čestica nije moguće ispuštati u javni sustav odvodnje oborinskih voda i na javne površine, kao ni na nizvodna područja izvan granica građevne čestice na kojoj se predviđa izgradnja zahvata.
(15) Oborinsku vodu koja se ocjenjuje kao nezagađena (voda s krovova građevina, igrališta, trgova i sl.) moguće je ispustiti u zelene površine, odnosno infiltracijske građevine ili sustave za retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici.
(16) Osnova za definiranje konačnog rješenja sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda unutar obuhvata Plana čini analiza postojećeg stanja sliva (hidrogeološke prilike i hidrološki uvjeti), analiza postojećeg sustava odvodnje te analiza pojave poplava unutar sliva.

(17) Gradnja sustava za odvodnju oborinskih voda na području Plana omogućava se tako da se oborinska kanalizacije dimenzionira na kapacitete (povratne periode) kojim se osigurava potrebna zaštita prostora od plavljenja. Posebno treba značajno zaštititi (50 godišnji povratni period) sve prostore ako se oborinska voda odvodi cijevnim sustavom.
(18) Prilikom planiranja odvodnje po integralnom pristupu potrebno je koristiti proračune prema načinima usvojenim "Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule" (*Santa Barbara*, uz PP 100 g. i trajanje 24 sata).

Članak 94.

(1) Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda se izvodi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

Članak 95.

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.
(2) Investitor je obavezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju na području obuhvata Plana.
(3) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.
(4) Za primarni i sekundarni sustav odvodnje potrebno je osigurati:

a) koridor služnosti za primarni sustav odvodnje 2+2 m računajući od osi cjevovoda,
b) koridor služnosti za sekundarni sustav odvodnje 1+1 m računajući od osi cjevovoda.

(5) Koridori za planirane vodove smatraju se rezerviranim površinama i u njihovoj širini duž cijele trase nije dozvoljena nikakva gradnja sve do utvrđivanja stvarne trase i zaštitnog pojasa.
(6) Unutar koridora koji se smatra zaštitnim pojasom nije dozvoljena izgradnja građevina, a svi ostali zahvati u prostoru podliježu obvezi ishođenja posebnih uvjeta i suglasnosti upravitelja sustava.

5.3.4. UVJETI GRADNJE PLINOVODNE MREŽE

Članak 96.

(1) Planom se određuje plinofikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije prirodnim plinom grada Pule i okolice. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima.

Članak 97.

(1) Kao tehnički propisi za plinovodne sustave i koridore plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisane koridore plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi. Gradnju i rekonstrukciju plinske mreže izvoditi na temelju važeće zakonske regulative, te u skladu s ovim planom.
(2) Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.
(3) Distributivnu plinsku mrežu izvesti od cijevi od tvrdog polietilena prema DIN 8074, DVGW G 477, ISO 4437, ISO S5, ISO S8.

Članak 98.

(1) Radi omogućavanja polaganja budućih plinovoda, potrebno je u trupu prometnica ostaviti slobodan koridor minimalne širine 100 cm i dubine 150 cm. Minimalni nadsloj iznad tjemena plinovoda iznosi 80 cm, a poželjno je 100 cm.

(2) Prilikom projektiranja ostalih instalacija uz plinovode, potrebno je pridržavati se sljedećih minimalnih udaljenosti:

- vodovod: križanje 30 cm, paralelno vođenje 60 cm,
- kanalizacija: križanje 30 cm, paralelno vođenje 100 cm,
- komunikacijski kablovi: križanje 30 cm, paralelno vođenje 50 cm,
- elektroenergetski kablovi: križanje 30 cm, paralelno vođenje 60 cm.

(3) Nije dozvoljena gradnja nikakvih čvrstih građevina u pojasu od 200 cm obostrano od osi plinovoda, niti polaganje rubnjaka iznad samih plinovoda.

(4) Kod projektiranja šahtova ostalih instalacija te temelja stupova, potrebno je poštivati gore navedene minimalne udaljenosti.

Članak 99.

(1) Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

(2) Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

Članak 100.

(1) Prilikom priključenja pojedine građevine na distributivnu mrežu od lokalnog distributera plina potrebno je zatražiti uvjete gradnje, shodno čemu je potrebno izraditi tehničku dokumentaciju priključnog plinovoda i plinske instalacije.

(2) Građenju se može pristupiti tek nakon odobrene tehničke dokumentacije od strane distributera plina.

(3) Svaku potrebu za izmještanjem plinskih instalacija potrebno je detaljno definirati s nadležnim distributerom plina.

Članak 101.

(1) Ukoliko lokalni distributer plina propisuje drugačije uvjete priključenja i polaganja plinskih instalacija kao i smještaja plinske mjerno regulacijske stanice istih se potrebno pridržavati.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 102.

~~(1) Javne zelene površine planirane ovim Planom uređuju se kao parkovi.~~

~~(2) Kod uređenja parkovnih površina sadnjom novih autohtonih vrsta biljnog materijala, predlaže se sadnja slijedećih vrsta:~~

~~alepski bor~~	~~Pinus halepensis~~
~~crni bor~~	~~Pinus nigra~~
~~cer~~	~~Quercus cerris~~
~~medunac~~	~~Quercus pubescens~~
~~crni jasen~~	~~Fraxinus ornus~~
~~bjelograbić~~	~~Carpinus orientalis~~
~~šmrika~~	~~Juniperus oxycedrus~~
~~ljeska~~	~~Corylus avelana~~
~~drijen~~	~~Cornus mas~~
~~glog~~	~~Crategus sp.~~
~~kalina~~	~~Ligustrum vulgare~~

~~- trnina~~	~~Prunus spinosa~~
~~- pasja ruža~~	~~Rosa canina~~
~~- kupina~~	~~Rubus sp.~~
~~- pavitina~~	~~Clematis vitalba~~
~~- slak~~	~~Convolvulus arvense~~
~~- travna smjesa~~	

(1) Odredbe za uvjete uređenja javnih zelenih površina ovog Plana odnose se na uvjete uređenja:
- sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1)
- zaštitne zelene površine (Z).

Članak 103.

(1) Kod uređenja svih javnih zelenih površina novim sadnicama potrebno je saditi autohtone vrste biljnog materijala, a preporučaju se sljedeće vrste:
- alepski bor Pinus halepensis
- crni bor Pinus nigra
- cer Quercus cerris
- medunac Quercus pubescens
- crni jasen Fraxinus ornus
- bjelograbić Carpinus orientalis
- šmrika Juniperus oxycedrus
- ljeska Corylus avelana
- drijen Cornus mas
- glog Crategus sp.
- kalina Ligustrum vulgare
- trnina Prunus spinosa
- pasja ruža Rosa canina
- kupina Rubus sp.
- pavitina Clematis vitalba
- slak Convolvulus arvense
- travna smjesa

Članak 104.

(1) Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s većim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(2) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

6.1. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT (R1)

Članak 105.

~~(1) Mogućnosti i uvjeti za postavljanje privremenih građevina i manjih montažnih prijenosnih i pokretnih naprava isključivo na javnim površinama određuju se u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada Pule.~~

(1) Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1) planirana je središnja javna zona rekreacije i parka, čija je namjena određena člankom 33. ovih odredbi za provedbu.

(2) S obzirom na značaj ove središnje javne zone, Planom se propisuje obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja za zonu R1, sukladno obuhvatu iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, sa sljedećim smjernicama:

- prije provedbe natječaja potrebno je, u fazi izrade programa natječaja, provesti participativni proces za detaljno programiranje sadržaja unutar ove zone
- potrebno je ostvariti povezivanje R1 zone s pješačkim površinama na obodu zone te artikulirati kvalitetne javne ulaze u zonu sukladno rasporedu sadržaja
- prirodni teren se uređuje sukladno uvjetima Plana, a ostali dijelovi mogu biti izgrađeni i parterno uređeni, opločeni, odnosno uređeni kao sportska igrališta, trgovi i druge površine sukladno planiranoj namjeni i programu
- izgradnja unutar zone je minimalna, u funkciji osnovne namjene (sportsko-rekreacijske) a lokacijski uvjeti za izgradnju unutar zone R1 propisani su člankom 58. ovih Odredbi.
- uređenje terena potrebno je ostvariti sukladno uvjetima iz članka 19.
- sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za potrebe prezentacije povijesnog razvitka lokacije, a koji će se preispitati programom i natječajem.

6.2. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 105.a

(1) Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a predlažu se vrste navedene u čl. 103.

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

(3) Na pojedinim dijelovima zaštitnih zelenih površina moguće je uređenje parternih površina - trgova, koji moraju biti javno dostupni, povezani s okolnim pješačkim površinama te kvalitetno oblikovani i opremljeni urbanom opremom.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 106.

(1) Za potrebe Plana u postupku utvrđivanja postojanja kulturnog dobra unutar područja obuhvata Plana izrađen je Izvještaj „Analiza prostora obuhvata urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

(2) Izvještajem iz prvog stavka ovog članka je utvrđeno da u odnosu na evidentirana kulturna dobra iz konzervatorske podloge izrađene za potrebe GUP-a, topničku bitnicu Maksimilian, obalnu utvrdu Fort Maksimilan i merzersku bitnicu Maksimilian danas na terenu ne postoje tragovi tih građevina jer su isti kroz eksploataciju uklonjeni.

(3) Okvirni položaj nekadašnje obalne utvrde i bitnica dat je u grafičkom dijelu Plana list br. 3 »Oblici i uvjeti korištenja«.

(4) U slučaju eventualnih nalaza ostataka bitnica i/ili utvrda prilikom daljnjih iskopa Planom se preporučuje njihovo očuvanje u svrhu njihove registracije snimanjem ili nekom sličnom metodom.

Članak 107.

(1) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo koje će u svoje daljnje postupke voditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03,157/03 ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17 i 90/18).

Članak 108.

(1) Obuhvat Plana ne zadire u zaštićena područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 80/13, 15/18 i 14/19).

(2) Obuhvat Plana ne zadire u područje Ekološke mreže Republike Hrvatske, proglašene Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/2013, 105/15) koja predstavlja područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000.

(3) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti zaštite prirode:

- koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- nove sadržaje u prostoru planirati na način da se što bolje uklope u okolni prostor,
- očuvati postojeću vegetaciju, a prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste,
- osigurati pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 108.a.

(1) Obuhvat Plana u manjem, zapadnom rubnom dijelu, unutar namjene zaštitne zelene površine (Z) i ~~sportsko rekreacijske namjene - sport (R1)~~ mješovite pretežito stambene namjene (M1) zadire u zaštitnu sigurnosnu zonu na lokaciji vojne luke Vargarola i to zonu ograničene gradnje.

(2) Granica zone iz stavka 1. ovog članka prikazana je u grafičkom dijelu Plana list br. 3 "Oblici i uvjeti korištenja“ u mj. 1:1000.

(3) Za provedbu svih zahvata u prostoru u zonama stavka 1. ovog članka potrebno je pribaviti suglasnost Ministarstva obrane Republike Hrvatske.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 109.

(1) Na području obuhvata Plana postupanje s otpadom će se riješiti u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13, 73/17 i 14/19). Grad Pula, putem Plana gospodarenja otpadom Grada Pule za razdoblje od 2017. do 2022. ("Službene novine Grada Pule" br. 5/18) opredijelio se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom (CSGO) u skladu s Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2017. - 2022. godine (NN br.3/17).

(2) Unutar područja obuhvata Plana se pretpostavlja nastanak samo komunalnog i neopasnog tehnološkog otpada.

Članak 110.

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o zaštiti okoliša (NN br.80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18),
- Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13, 73/17 i 14/19)
- Strategiju gospodarenja otpadom Republike Hrvatske (NN br. 130/05)
- Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2017. - 2022. godine (NN br.3/17)
- Plan gospodarenja otpadom Grada Pule za razdoblje od 2017. do 2022. („Službene novine Grada Pule“, br. 5/18)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., br. 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11 i 144/12)

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivati će se odgovarajući važeći propis.

Članak 111.

(1) Prikupljanje i odlaganje komunalnog i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje

otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema Zakonu o održivom gospodarenju otpadom, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Pule.
(2) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.
(3) Prostor za odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto uz pristupnu prometnicu.
(4) Uspostavit će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, a alternativno i za istrošene baterije).
(5) Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 112.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovog Plana.

Članak 113.

(1) Na području obuhvaćenom Planom ne planira se gradnja građevina koje bi mogle imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i ostalih propisa.

Članak 114.

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada prije ispuštanja u sustav otpadnih voda pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u kanalizacijski sustav dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode čije su granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene člankom 3. Tablica 1 - za ispuštanje u sustav javne odvodnje Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15, 03/16). Kod kuhinja s pranjem posuđa i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na kolektor sanitarnih voda.
(2) Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda.
(3) Prije upuštanja oborinskih voda u more, podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa građevina, parkirnih, radnih i manipulativnih površina, potrebno je oborinske vode prethodno pročistiti putem separatora.

Članak 115.

(1) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena realizacija svih novih zahvata u prostoru u kojima se koristi tehnologija i materijali s ionizirajućem zračenjem kao i obavljanje djelatnosti koje proizvode kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

Članak 116.

(1) Mjere zaštite od buke zasnivati na Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 30/09 i 55/13) slijedom principa uvažavanja buke kao onečišćenja i degradacije kvalitete okoliša.

(2) Unutar područja obuhvata Plana područje ugroženosti bukom se nalazi uz sadržaje ugostiteljstva i zabave pa je u tim dijelovima i zonama potrebno provoditi mjere za smanjenje buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

Članak 117.

(1) Građevinskim dozvolama i/ili aktima za provedbu Plana propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br.108/95 i 56/10); Pravilnika o načinu prijevoza opasnih tvari u cestovnom prometu (NN br. 53/06),
- Zakona o sanitarnoj inspekciji (NN br. 113/08 i 88/10),
- Zakona o zaštiti od buke (NN br.30/09 i 55/13); Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br.145/04),
- Zakona o vodama (NN br.153/09, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18); Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN br.78/10, 79/13 i 9/14); Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15, 03/16)
- Zakona o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18), Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN br. 61/14),
- Zakona o zaštiti zraka (NN br.130/11 i 47/14); Uredbe o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora (NN br. 117/12); Uredbe kritičnim razinama onečišćujućih tvari u zraku (NN br.133/05) Pravilnika o praćenju kvalitete zraka (NN br. 3/13), Pravilnika o praćenju emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora (NN br. 129/12, 97/13); Uredbe o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora (NN br. 117/12);
- Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/17 i 14/19); Uredbe o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada (NN br.50/05 i 39/09); Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN br. 117/17), Pravilnik o građevnom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16).
- Odluka o uvjetima označavanja ambalaže (NN br.155/05,24/06 i 28/06); Pravilnika o gospodarenju otpadnim uljima (NN br.124/06,121/08 i 31/09); Pravilnika o gospodarenju otpadnim baterijama i akumulatorima (NN br.133/06, 31/09, 156/09, 45/12 i 86/13); Pravilnika o gospodarenju otpadnom električnom i elektroničkom opremom (42/14 i 48/14); Pravilnika o gospodarenju otpadnim vozilima (NN br.136/06, 31/09, 156/09, 53/12, 86/13 i 91/13); Pravilnika o gospodarenju otpadnim gumama (NN br. 40/06, 31/09, 156/09, 111/11 i 86/13).

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Članak 118.

(1) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

(2) Tijekom gradnje građevina potrebno je primjenjivati zakone, pravilnike i ostale propise koji osiguravaju:

- racionalnu vatrootpornost građevine,
- brzo napuštanje ugrožene građevine, dijela građevine ili otvorenog prostora,
- sigurnost susjednih građevina u odnosu na zapaljenu, srušenu ili na drugi način ugroženu građevinu,
- pristupačnost građevini ili području za potrebe vatrogasne intervencije ili pomoći.

(3) Tehnološki procesi u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine i plinovi ili eksplozivne tvari, mogu se obavljati samo u građevinama ili njenim dijelovima koji su izgrađeni sukladno važećim propisima koji uređuju tu problematiku.

(4) Građevine koje se grade kao poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.
(5) Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju korisnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka.
(6) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru, treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila.

Članak 119.

(1) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju:
- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95 i 56/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN br. 79/07),
- Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN br. 70/17),
- Zakon o normizaciji (NN br. 80/13),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98),
- Pravilnik o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/16, 87/15),
- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12, 61/12),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09, 66/10),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Pule,
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

Članak 120.

(1) Gradnja građevina i uređivanje prostora mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13).

Članak 121.

(1) Racionalnim korištenjem prostora namijenjenog gradnji, uz ograničavanje izgrađenosti građevnih čestica te planiranjem javnih zelenih i pješačkih površina sačuvati će se tlo neizgrađenim, a time i ukupna kvaliteta gradskog prostora.
(2) Osnovne mjere zaštite tla postižu se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika, te dokazivanjem potrebite stabilnosti i nosivosti tla.

ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 122.

(1) Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Grada Pule. Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati u skladu s odlukama nadležnog tijela Grada Pule.

(2) Građevinskim dozvolama i/ili aktima za provedbu Plana za zahvate u prostoru, propisat će se obveza pridržavanja posebnih propisa iz područja sklanjanja, a naročito:

- odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima (NN br. 76/94 i 161/98),
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (SL br. 55/83),
- Pravilnik o održavanju skloništa i drugih zaštitnih objekata u miru (NN br.45/84),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86).

Članak 123.

(1) Sukladno posebnim propisima iz područja zaštite i spašavanja, sve pravne osobe u obuhvatu Plana koje se bave takvom vrstom djelatnosti koja svojom naravi može ugroziti život ili zdravlje ljudi, materijalna dobra ili okoliš, izrađuju operativne planove zaštite i spašavanja.

Članak 124.

(1) Područje obuhvata Plana pokriveno je sustavom javnog uzbunjivanja građana (sirena za uzbunjivanje) koji je potrebno uključiti u jedinstveni sustav putem ŽC 112 Pazin.

(2) U građevinama u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 posjetitelja ili korisnika te u sportskim građevinama, ~~građevinama u funkciji filmskog studija,~~ trgovačkim centrima i slično, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, vlasnici, odnosno korisnici građevina su dužni uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te osigurati prijem i prenošenje priopćenja o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje treba poduzeti (razglas, interne sirene i sl.).

Članak 125.

(1) Obuhvat Plana nalazi se u području mogućih prirodnih nesreća (potres intenziteta 7°MCS /MSK 64/ skale, te olujno i orkansko nevrijeme, vjetar i tuča), pa se tome treba podrediti odabir građevnog materijala i konstrukcije te proračun stabilnosti i otpornosti zgrade.

Članak 126.

(1) Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

(2) Evakuacijski putevi prikazani su u grafičkom dijelu Plana list br. 3 “Oblici i uvjeti korištenja”.

Članak 127.

(1) Prohodnost puteva za intervenciju i pravaca evakuacije osigurana je međusobnom udaljenošću planiranih zgrada (gradivih dijelova građevne čestice), pri čemu je većinom zadovoljeno načelo minimalne udaljenosti H1/2+H2/2+5m.

(2) U slučajevima u kojima nije ispunjeno načelo iz prethodnog stavka ovog članka tehničkom dokumentacijom je potrebno dokazati:

- da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Mjere zaštite od tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima (industrijske nesreće)

Članak 127.a.

(1) Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenata (takvane).

(2) Svi objekti koji proizvode ili u radu koriste opasne tvari moraju biti vezani za pročistač sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, a projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina i prohodnost svih žurnih službi.

(3) Kod planiranja gradnje treba voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola(plinovi, štetni dim i sl.) i udaljenost od naselja i vodotoka.

Mjere zaštite od štetnog djelovanja vode (jaka kiša i bujične poplave)

Članak 127.b.

(1) Tijekom daljnje izgradnje područja UPU-a onemogućiti smanjenje protočnosti postojećih odvodnih tokova. Prilikom planiranja i izgradnje sustava odvodnje oborinskih i sanitarnih voda osigurati dovoljnu kapacitiranost sustava prikupljanja i odvodnje, a u cilju sprečavanja nastajanja uličnih bujica i plavljenja područja u slučaju ekstremnih oborina.

Mjere zaštite od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremno visoke i ekstremno niske temperature, kiša i bujične vode)

Članak 127.c.

(1) Mjere zaštite od ekstremnih temperatura propisuju se prema vrsti ekstremnih temperatura:

a) ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom gradnje objekata vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže

Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ljudi ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

b) ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata te naročito šetnica i trgova voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnje novih prometnica svih vrsta razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 128.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te u skladu s odlukama nadležnog tijela Grada Pule.

(2) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

Članak 129.

(1) Područje obuhvata Plana u većem dijelu čini prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca za koji je kao model oporavka krajobraza izabran model interpolacije arhitekturom.

(2) Sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno je provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana.

Članak 130.

(1) Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Pule, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Puli. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se upravna tijela Grada Pule.

Članak 131.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plan će se provoditi izdavanjem građevinskih dozvola i/ili aktima za provedbu Plana prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati građevinske dozvole i/ili akti za provedbu Plana, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

(3) U slučaju promjene pojedinog propisa u skladu s kojim je potrebno izraditi tehničku dokumentaciju za ishođenje građevinske dozvole i/ili akta za provedbu Plana, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Članak 132.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

(2) Faznost se utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

10.1. JAVNI NATJEČAJI

Članak 133.

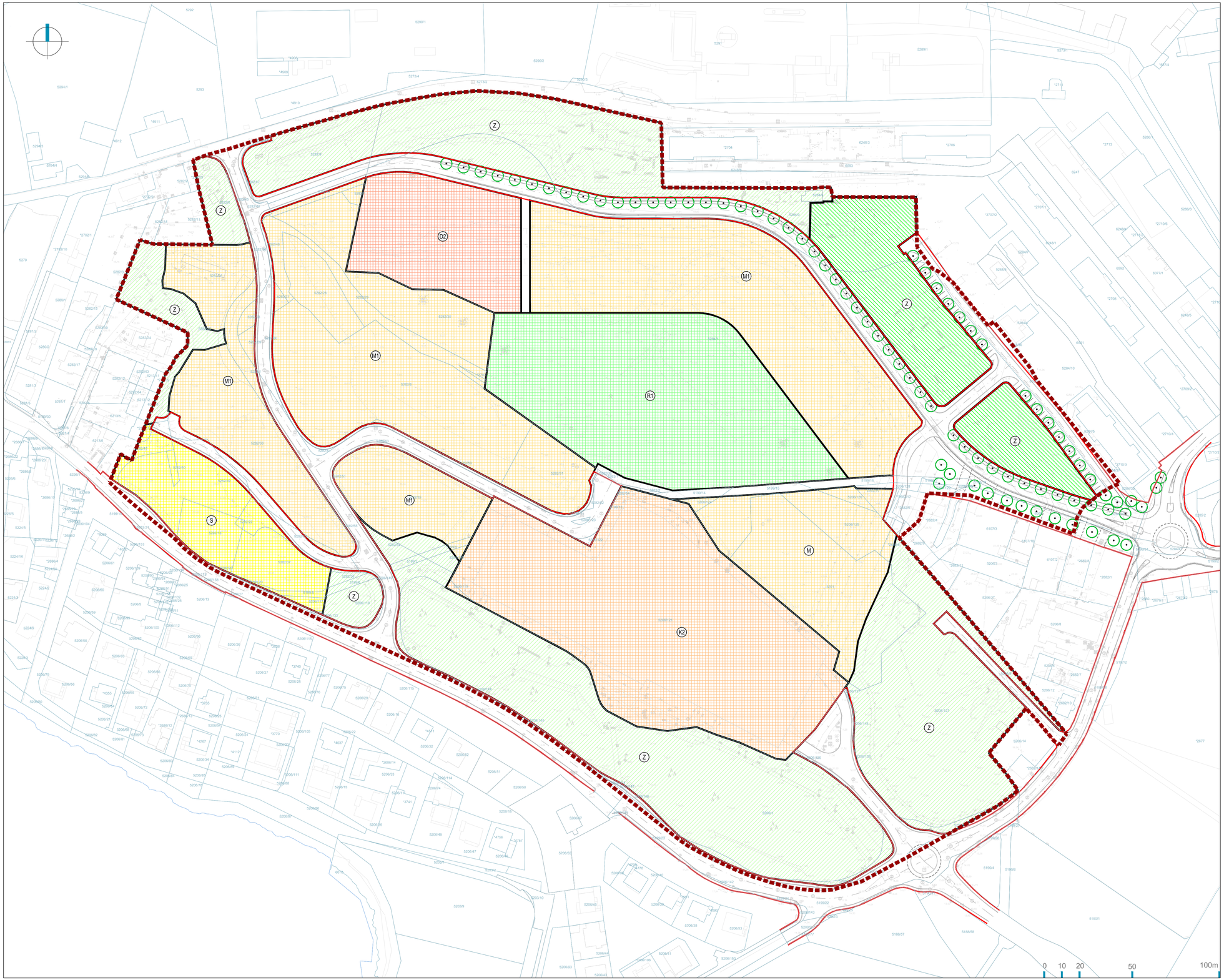
(1) S ciljem dobivanja što kvalitetnijih rješenja za zahvate javne i društvene namjene, ovim Planom određuje se obveza provedbe sljedećih javnih arhitektonskih natječaja:

1. "javni arhitektonski natječaj za dom za starije" - koji obuhvaća površinu planske oznake D2 i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma za starije, koji je ovim planom razgraničen kao javni
2. "javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka" - koji obuhvaća površinu planske oznake R1
3. "javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene" - koji obuhvaća površinu planske oznake M.

(2) Smjernice za provedbu natječaja određene su člancima 60. i 60a. te člankom 105.

(3) Do provedbe natječaja omogućuje se privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata navedenih zona.

(4) Javni arhitektonski natječaji provode se u skladu s odredbama Plana, te odredbama pravilnika kojim se uređuje provođenje natječaja s područja arhitekture i urbanizma.



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA

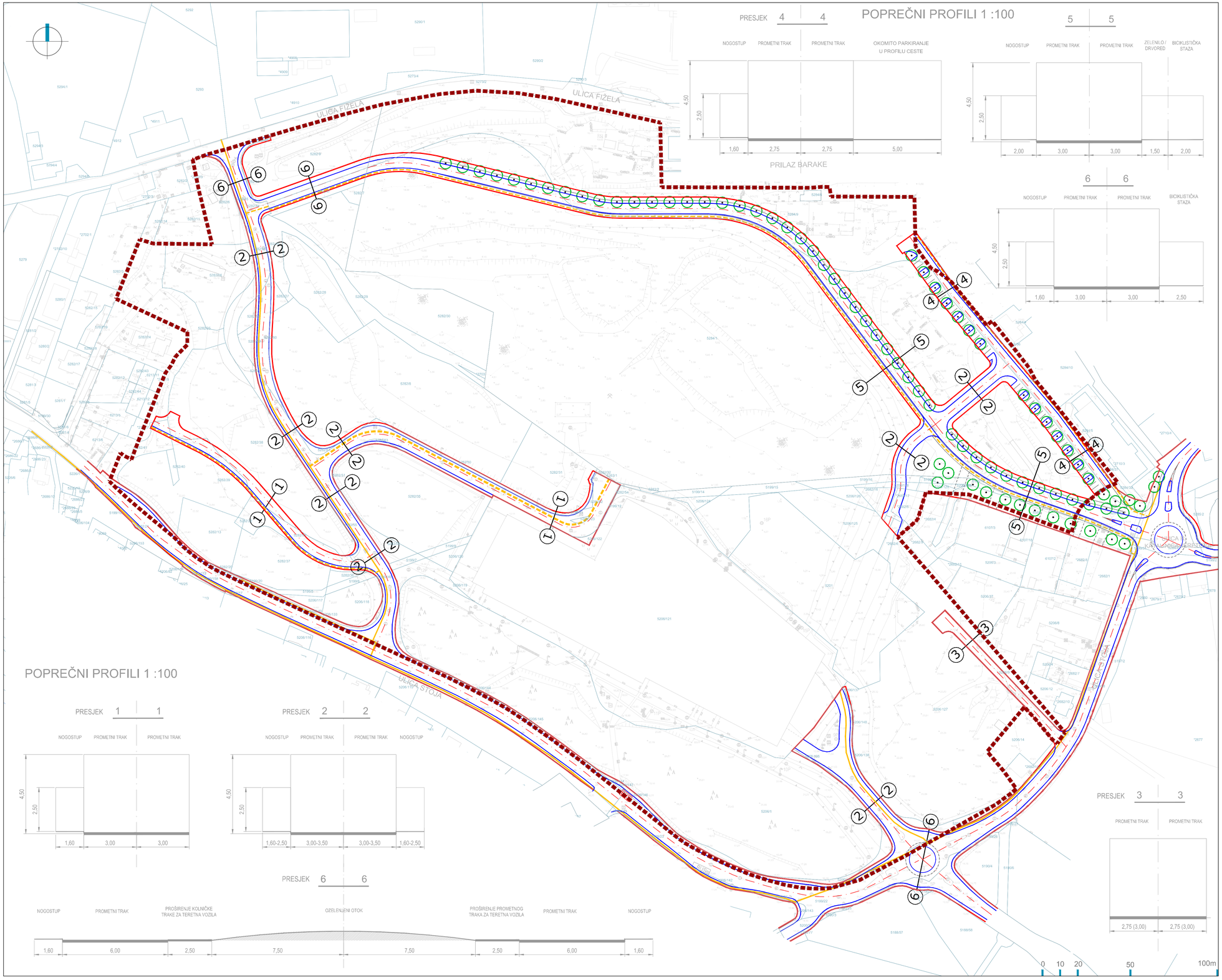
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- (S) STAMBENA NAMJENA
- (M) MJEŠOVITA NAMJENA
  M1 - pretežito stambena, M - javna i društvena, sportsko-rekreacijska
- (K2) GOSPODARSKA - POSLOVNA
  K2 - pretežito trgovačka
- (D2) JAVNA I DRUŠTVENA
  D2 - socijalna
- (R1) SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
  R1 - sport
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - prostor rezervacije

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): -- - -	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Mašek, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA

PROMET:

- GRANICA KORIDORA CESTE
- OS CESTE
- RUB KOLNIKA
- DRVORED/ZELENILO
- OSTALI ELEMENTI CESTE
- AUTOBUSNO STAJALIŠTE (BUS)

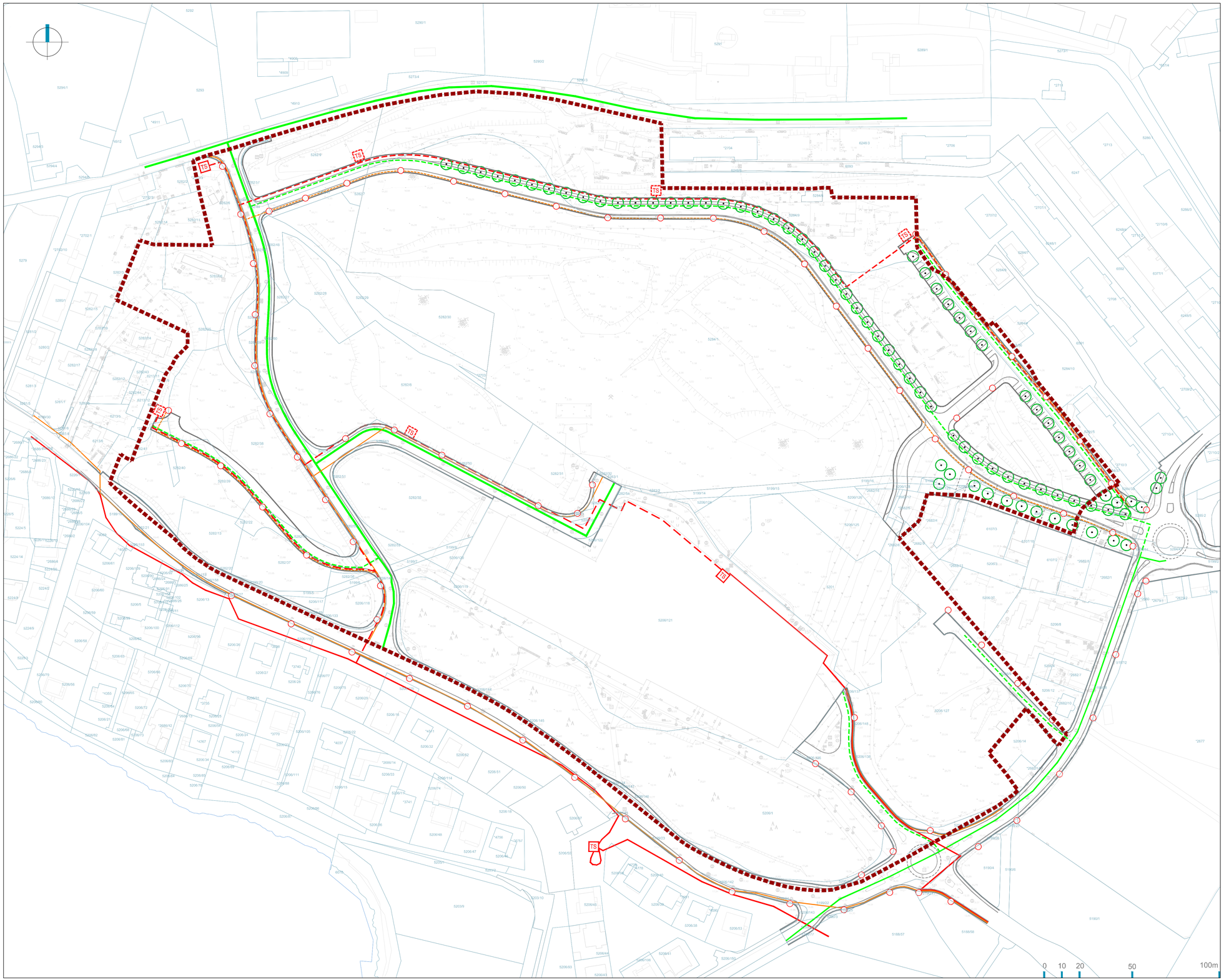
ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE:

- PODZEMNI VOD
- PODZEMNI VOD - PLANIRANI

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE
Broj kartografskog prikaza: 2.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): -- - -	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Grašečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA

ELEKTROENERGETIKA

- SREDNJI NAPON

post. plan.

- TRAFOSTANICA 10(20)/0.4 kV
- ELEKTRIKA 10 (20) kV VOD

- NISKI NAPON

post. plan.

- ELEKTRIKA 0.4kV VOD

- JAVNA RASVJETA

- STUP JAVNE RASVJETE

PLINOOPSKRBA:

post. plan.

- LOKALNI PLINOVOD - NISKOTLAČNI
- LOKALNI PLINOVOD - SREDNJETLAČNI

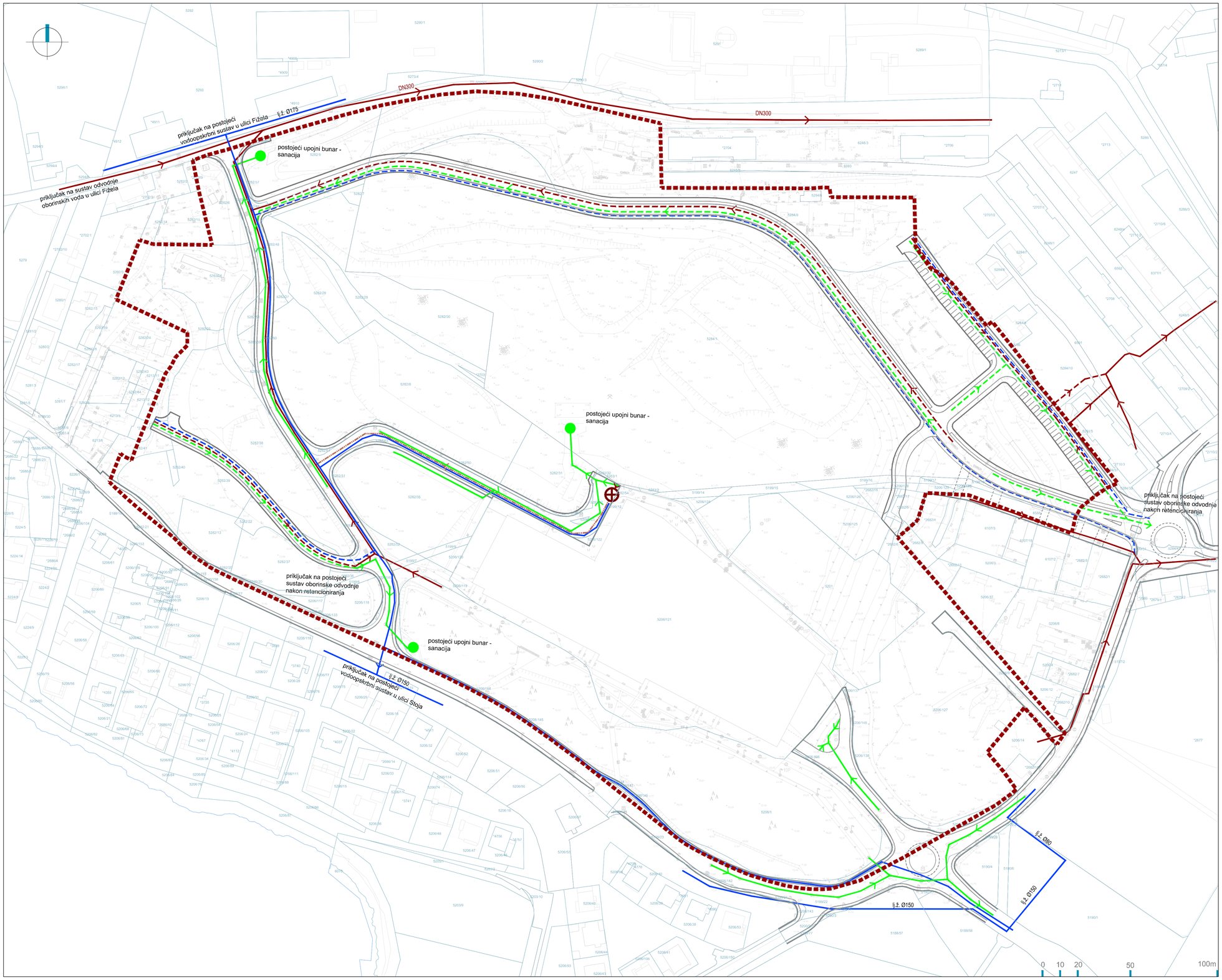
IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROENERGETIKA I PLINOOPSKRBA
Broj kartografskog prikaza: 2.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): -- - -	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19):
broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA

VODOOPSKRBA:

- VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA:

- POSTOJEĆI KOLEKTOR
- PLANIRANA ODVODNJA - gravitacijski cjevovod
- PLANIRANI KOLEKTOR - tlačni cjevovod
- SMJER ODVODNJE
- CRPNA STANICA

ODVODNJA OBORINSKIH VODA:

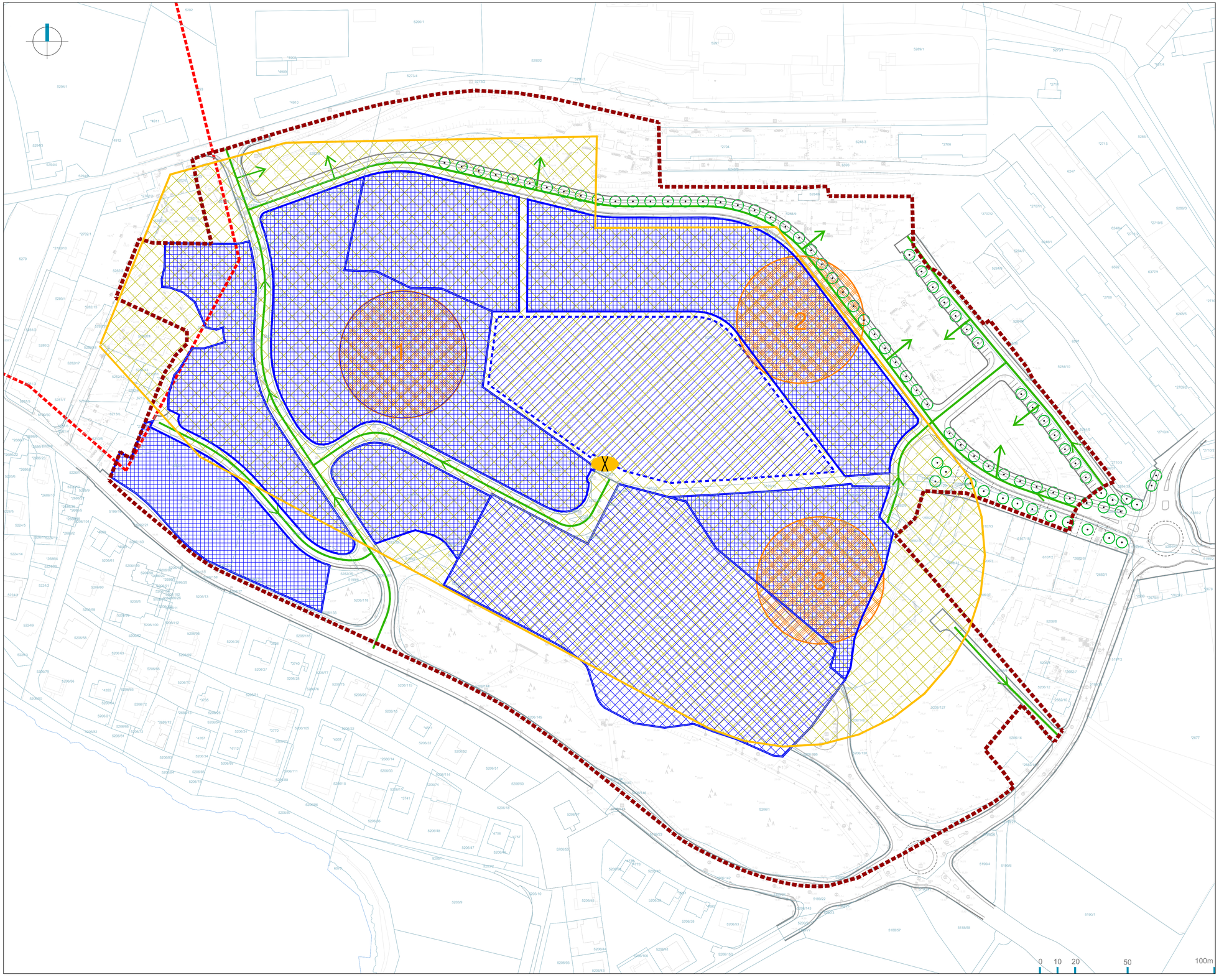
post. plan.

- KOLEKTOR
- SMJER ODVODNJE
- POSTOJEĆI UPOJNI BUNAR - SANACIJA

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA
Broj kartografskog prikaza: 2.3.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): - - -	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Grabčić, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Luknić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sašek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA
- OKVIRNI POLOŽAJ NEKADAŠNJE OBALNE UTVRDE I BITNICA
  - 1 Obalna utvrda Maximilijan
  - 2 Topnička bitnica "Max"
  - 3 Merzerska bitnica Maximilijan i Max
- SANACIJA NAPUŠTENO EKSPLOATACIJSKO POLJE
- NOVA GRADNJA
- UREĐENJE PROSTORA UZ GRADNJU
- REKONSTRUKCIJA, ZAMJENSKA GRADNJA

MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

- EVAKUACIJSKI PUTEVI

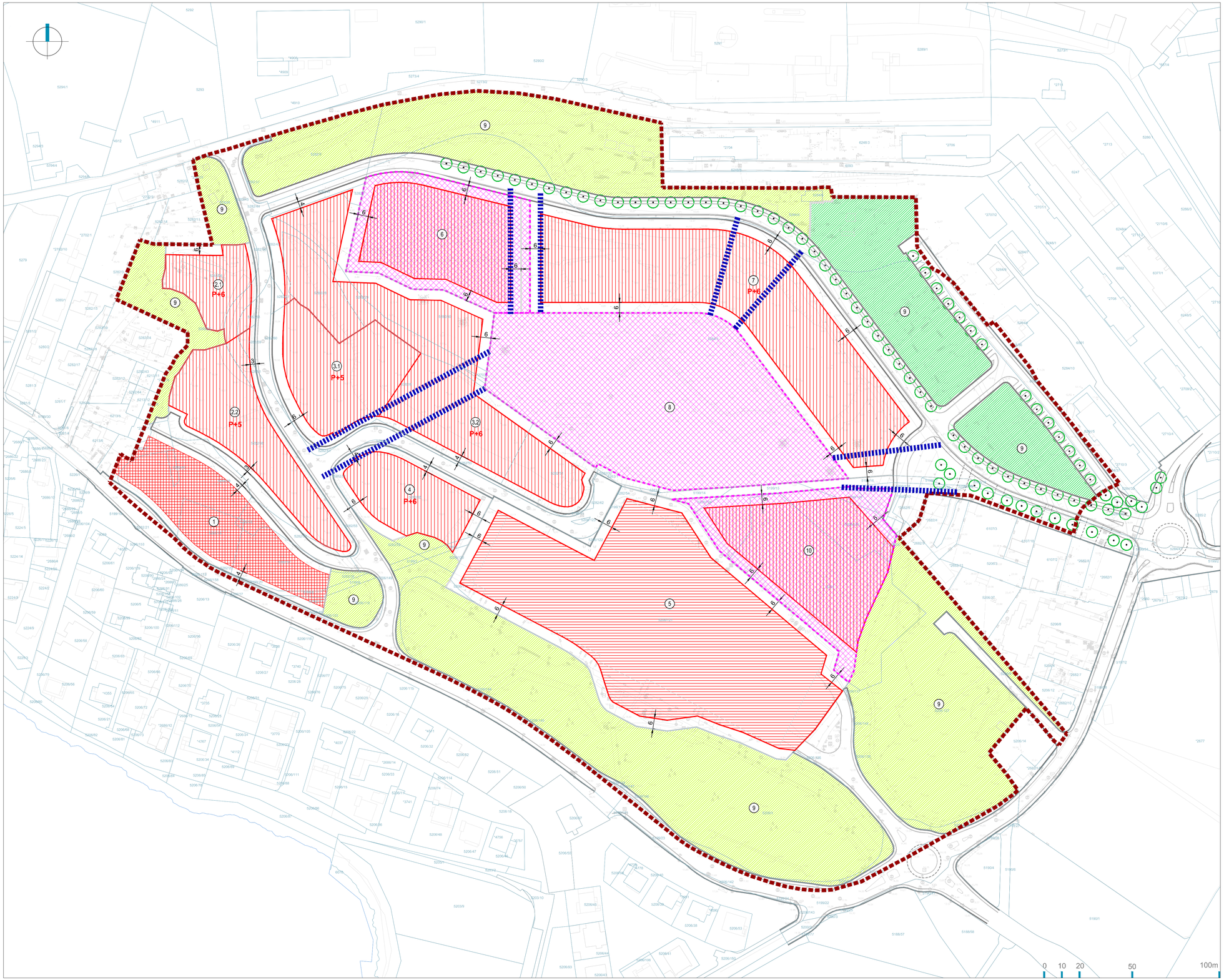
SIGURNOSNE ZONE

- ZONA OGRANIČENE GRADNJE

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	OBLICI I UVJETI KORIŠTENJA
Broj kartografskog prikaza: 3.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): -- - -	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA

NAČIN GRADNJE:

- P+1 — G1 - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE VELIKIH GABARITA - GRADIVI DIO I MAKSIMALNI BROJ ETAŽA
- G2 - SLOBODNOSTOJEĆI KOMPLEKS VELIKIH GABARITA
- A1/C1 - GRAĐEVINE MALIH GABARITA SLOBODNOSTOJEĆE / DVOJNE / U NIZU
- UREĐENE PARTERNE POVRŠINE ZELENILO / PJEŠAČKE STAZE / TRGOVI
- UREĐENE PARTERNE POVRŠINE PROSTOR REZERVACIJE
- OBVEZA PROVEDBE JAVNOG ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA
- 1 — NUMERIČKA OZNAKA ZONE
- 6 — UDALJENOST GRADIVOG DIJELA OD REGULACIJSKOG PRAVCA
- SHEMATSKI PRIKAZANE SLOBODNE VIZURE IZ NIŽIH DIJELOVA PREMA VIŠIM RAZINAMA

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

Županija/Grad Zagreb Općina/grad	ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine - Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.
Javna rasprava (datum objave): -- - .	Javni uvid održan: od: - do: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): broj suglasnosti klasa: urbroj: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	JASMINKA PILAR-KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arch. Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing. arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pule: _____ Valter Boljunčić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

I SVIBANJ I I 2026 I

26

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

III. OBRAZLOŽENJE

Nacrt prijedloga plana

I URBANISTICA D.O.O. ZA PROSTORNO PLANIRANJE I KONZALTING I

URBANISTICA

Urbanistica d.o.o. - za prostorno planiranje i konzalting

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

<table>
<tr><td colspan="2">Županija/Grad Zagreb: ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad: GRAD PULA - POLA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"</td></tr>
<tr><td>Odluka predstavničkog tijela o izradi plana
(službeno glasilo):
"Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 4/23</td><td>Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana
(službeno glasilo):
"Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br.</td></tr>
<tr><td>Javna rasprava objavljena je:</td><td>Javni uvid održan:</td></tr>
<tr><td>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

M.P.</td><td>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

----------</td></tr>
<tr><td colspan="2">Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
Klasa: Ur. broj: Datum:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
URBANISTICA d.o.o.
Zagreb, Gajeva 2a
URBANISTICA</td></tr>
<tr><td>Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:</td><td>Odgovorna osoba:

_____
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Odgovorna voditeljica izrade plana:
Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.</td></tr>
<tr><td>Stručni tim u izradi plana:
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.
Ivana Katavić, bacc.oec.
Luka Krstulović, mag.ing.arch.
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.</td><td>
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Ana Putar, dipl.ing.arh.
Ivana Puzavac, mag.ing.arch.
Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.</td></tr>
<tr><td>Pečat predstavničkog tijela:</td><td>Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pula - Pola:

_____
Valter Boljunčić</td></tr>
<tr><td>Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:

_____
(ime, prezime, potpis)</td><td>Pečat nadležnog tijela:

M.P.</td></tr>
</table>

SADRŽAJ

Nacrt prijedloga plana 1

UVOD 5

1. POLAZIŠTA 6

1.1. Odluka o izradi 6

1.1.1. Savjetovanje s javnošću 8

1.2. Analiza lokacije 9

1.3. Analiza obuhvata 11

1.4. Analiza terena 14

1.5. Analiza vlasničke strukture 15

1.6. Analiza prostorno-planske dokumentacije 16

1.6.1. Generalni urbanistički plan Grada Pule 16

1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja 26

1.7. Inicijative i zahtjevi 28

1.7.1. Inicijativa za izradu i financiranje 28

1.7.2. Zahtjevi javnopravnih tijela 30

1.8. Participativni proces 32

2. CILJEVI 33

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja 33

2.1.1. Ciljevi prostornog uređenja naselja 33

3. IZMJENE I DOPUNE 34

3.1. Namjena površina 34

3.2. Način i uvjeti gradnje 35

3.3. Oblici i uvjeti korištenja 37

3.4. Sustav oborinske odvodnje 38

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:

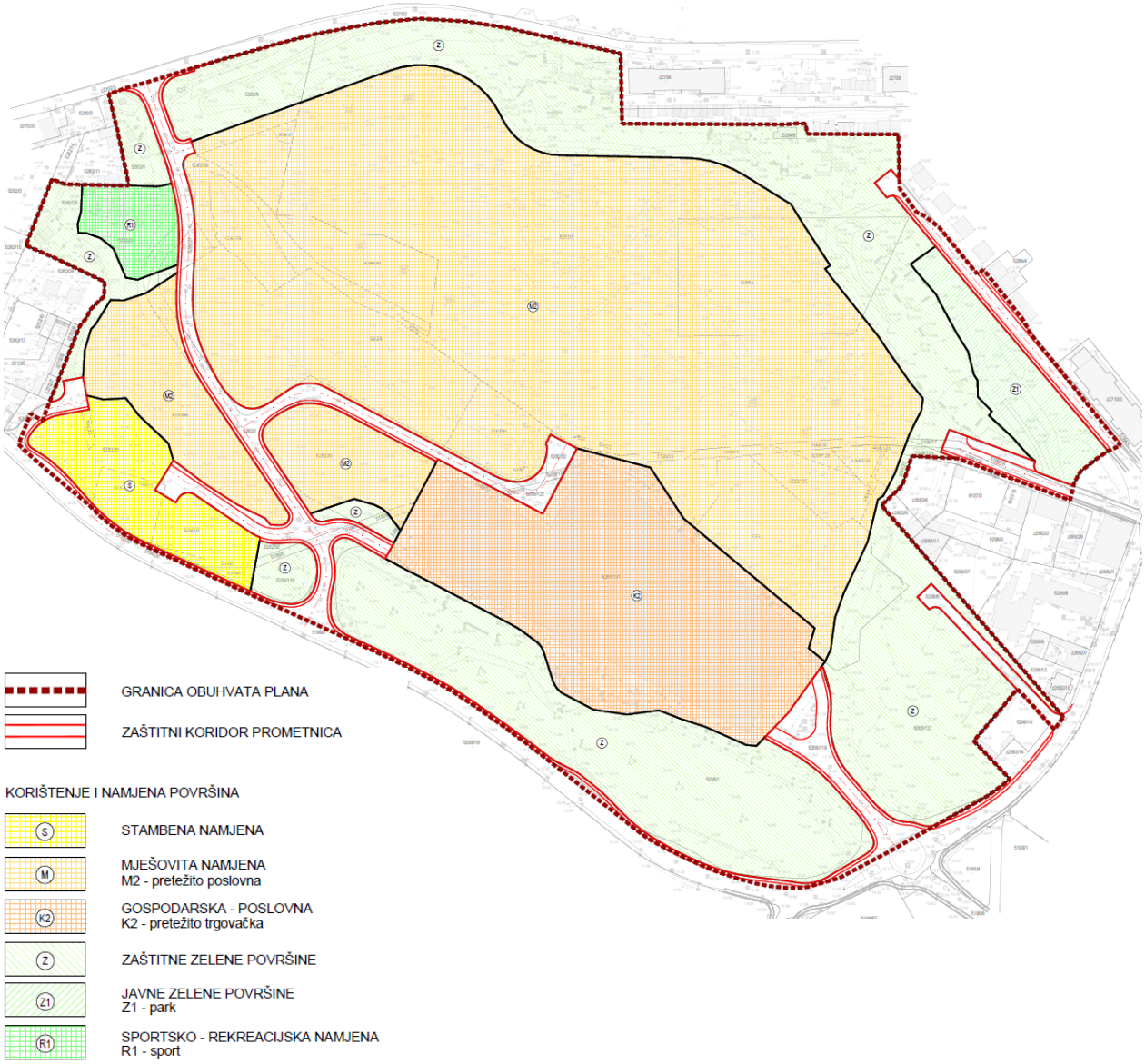
- *preispitivanja i redistribucije namjena unutar obuhvata Plana sukladno mogućnostima koje proizlaze iz Generalnog urbanističkoga plana Grada Pule („Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni 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 arhitekte 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

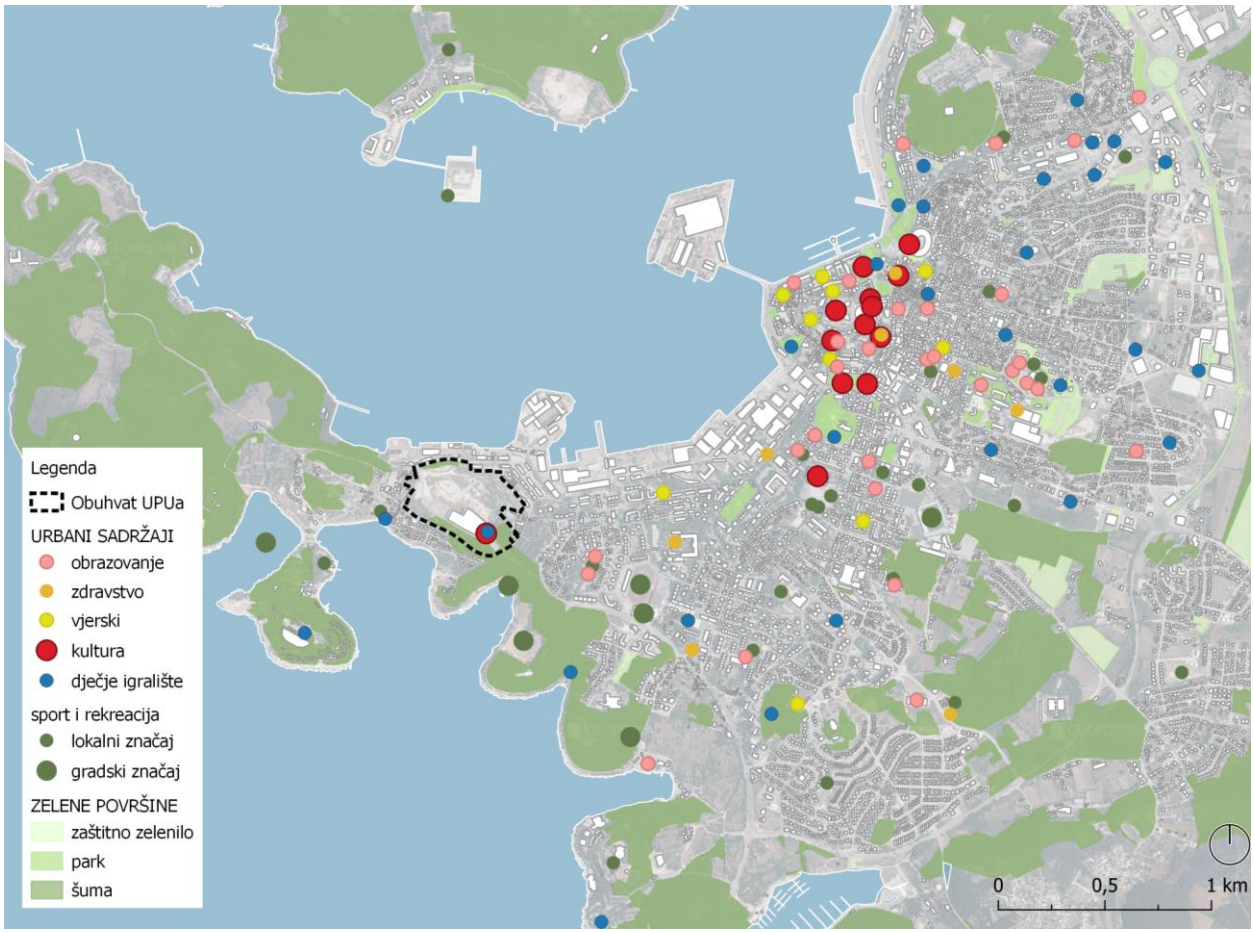
Urbanistički plan uređenja "Max Stoja" obuhvaća područje bivšeg kamenoloma, odnosno povijesnih bitnica i utvrde "Maximilian", od kojih područje dobiva svoj toponim. UPU se nalazi na rubnom dijelu urbanog središta grada Pula - Pola, odnosno na kontaktnom području s poluotokom Muzil.

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.



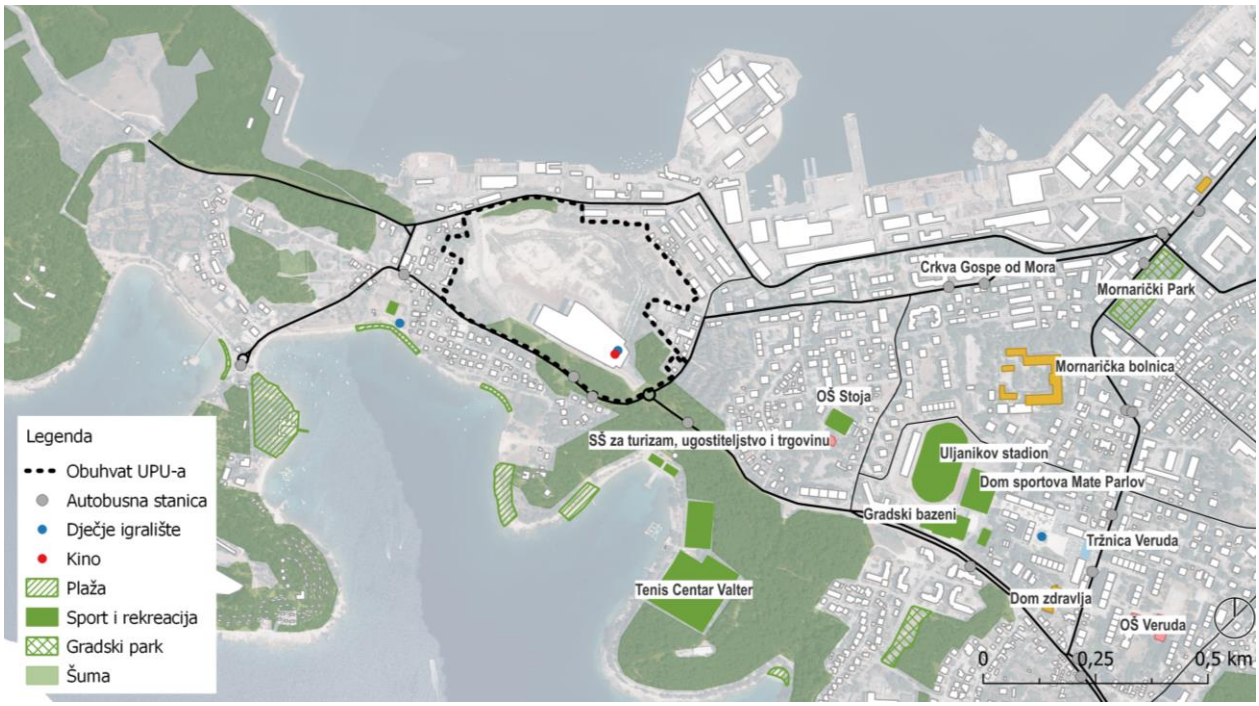
Slika 3. lokacija UPU-a "Max Stoja" u odnosu na sadržaje šireg konteksta Grada Pule (analiza Urbanistica d.o.o.)

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

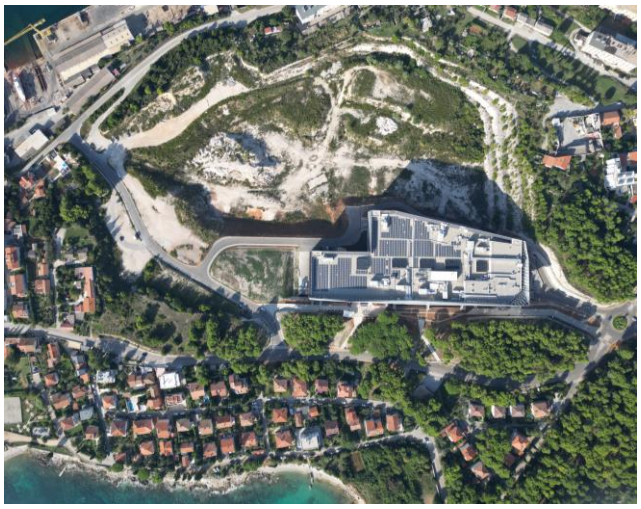
1.3. Analiza obuhvata

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

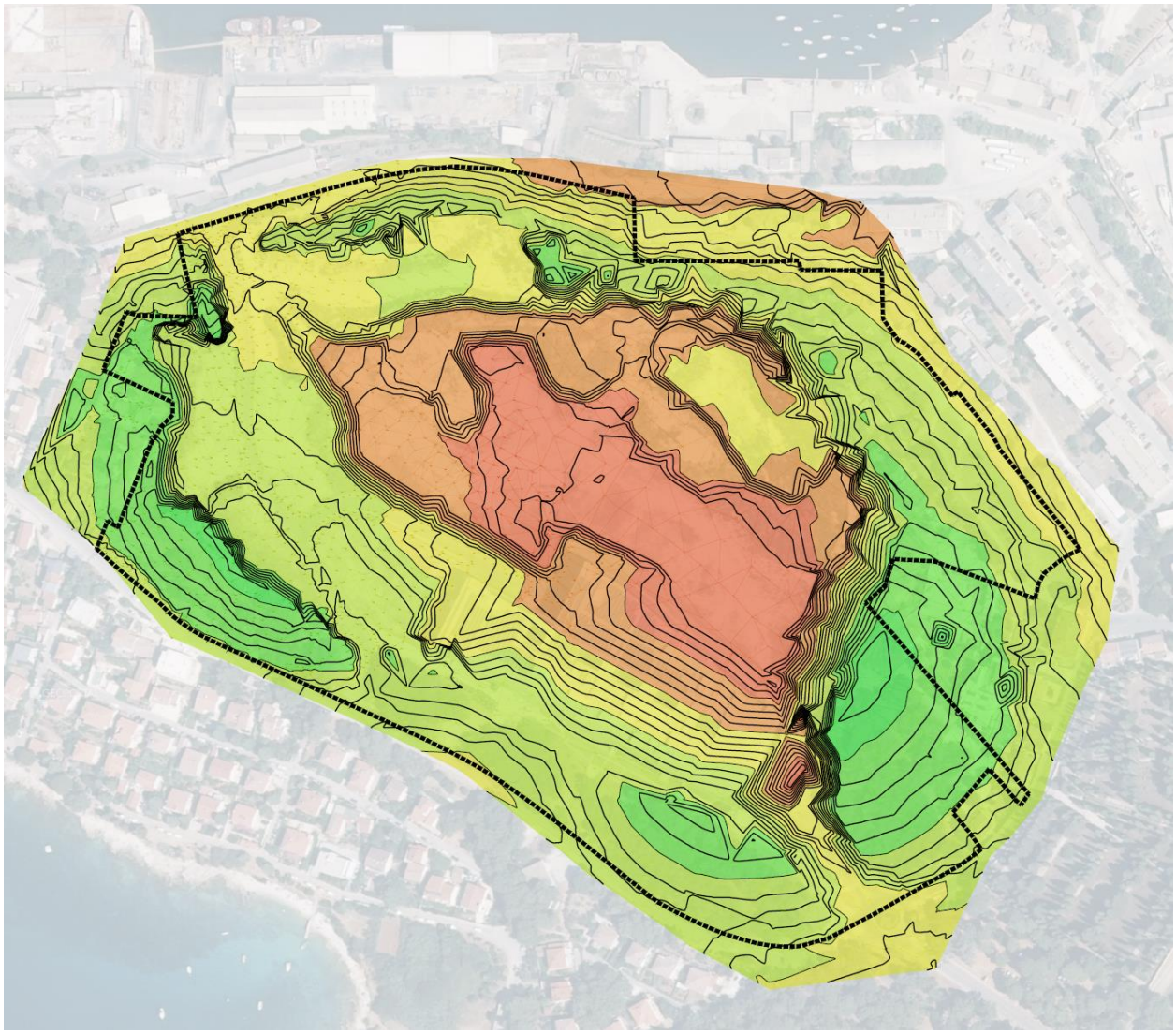
Slika 19. kaskade kamenoloma (istočne)

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.

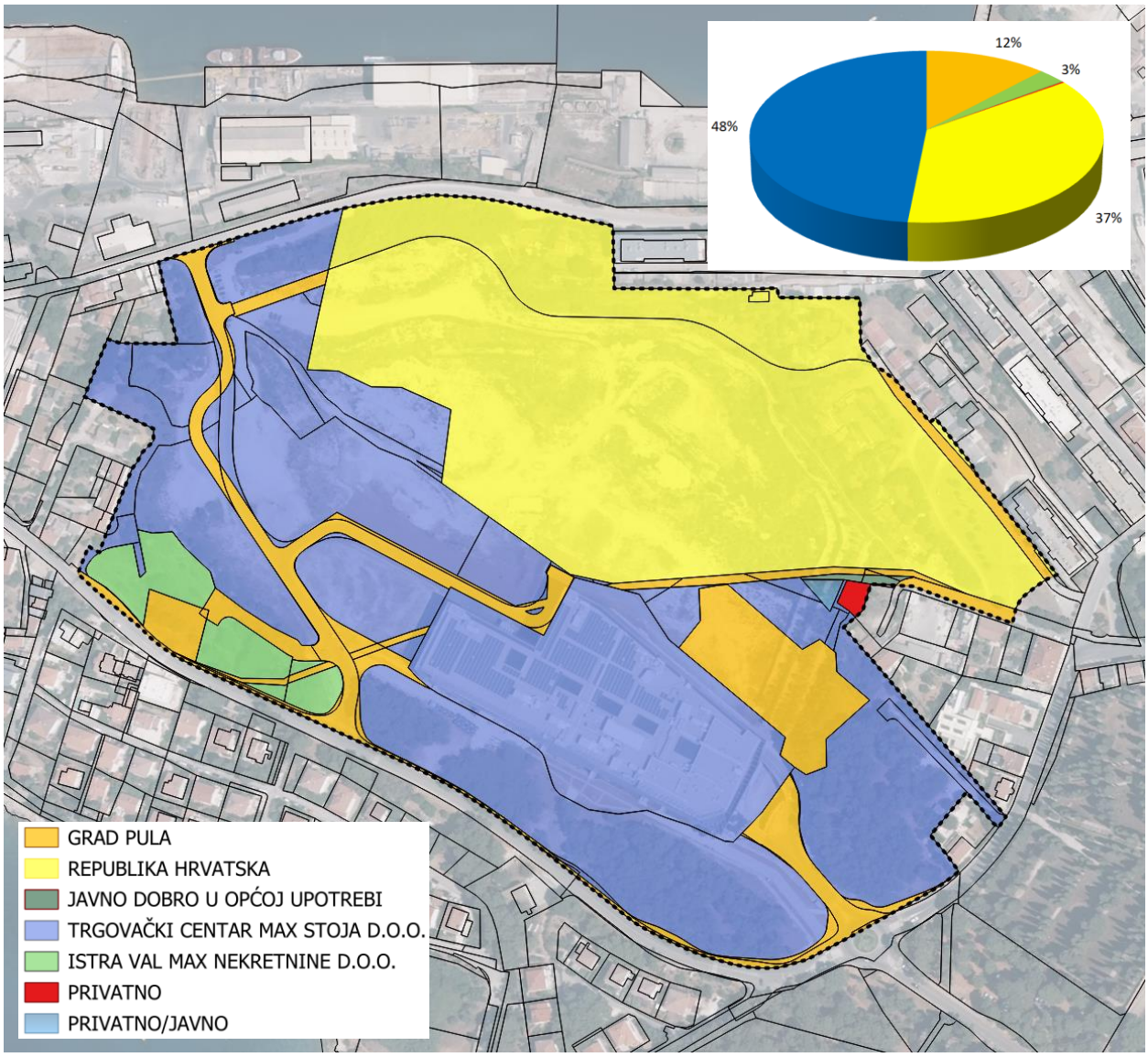


Slika 21. prikaz topografije terena (slojnice s oznakama visine po boji)

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%). Zanemariv 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).



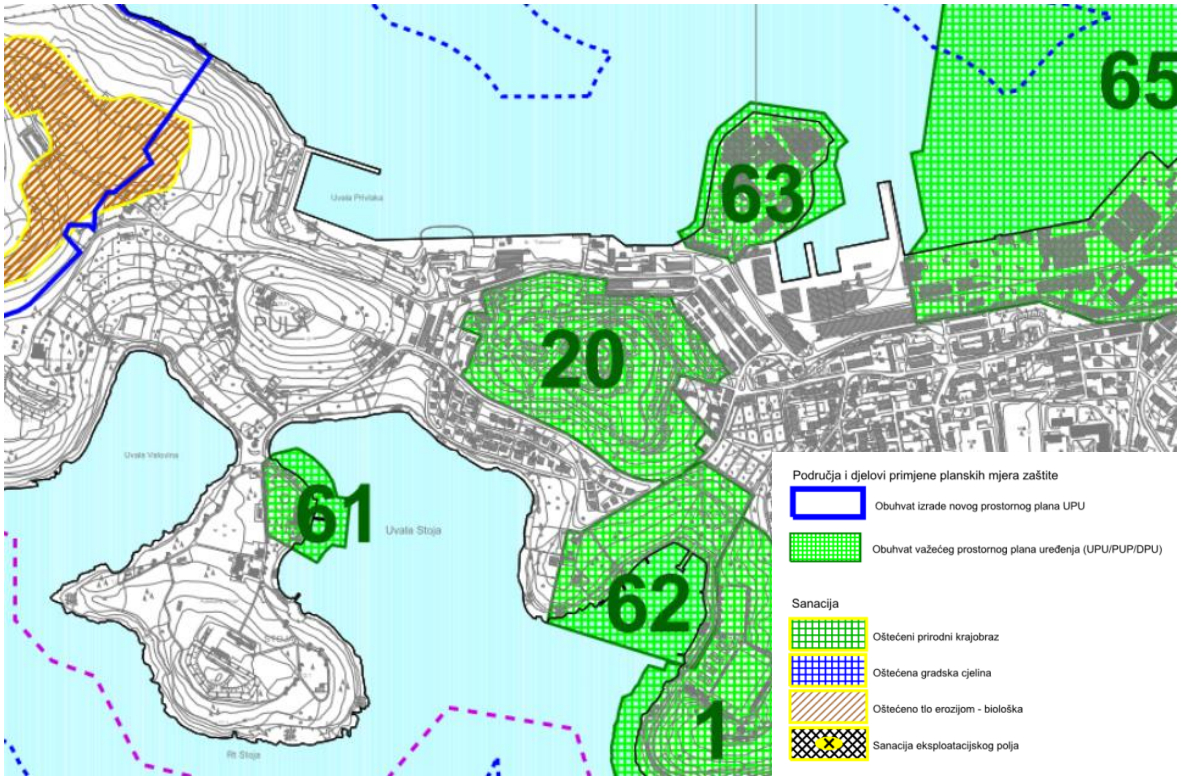
Slika 22. prikaz analize vlasničke strukture unutar obuhvata UPU-a

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.

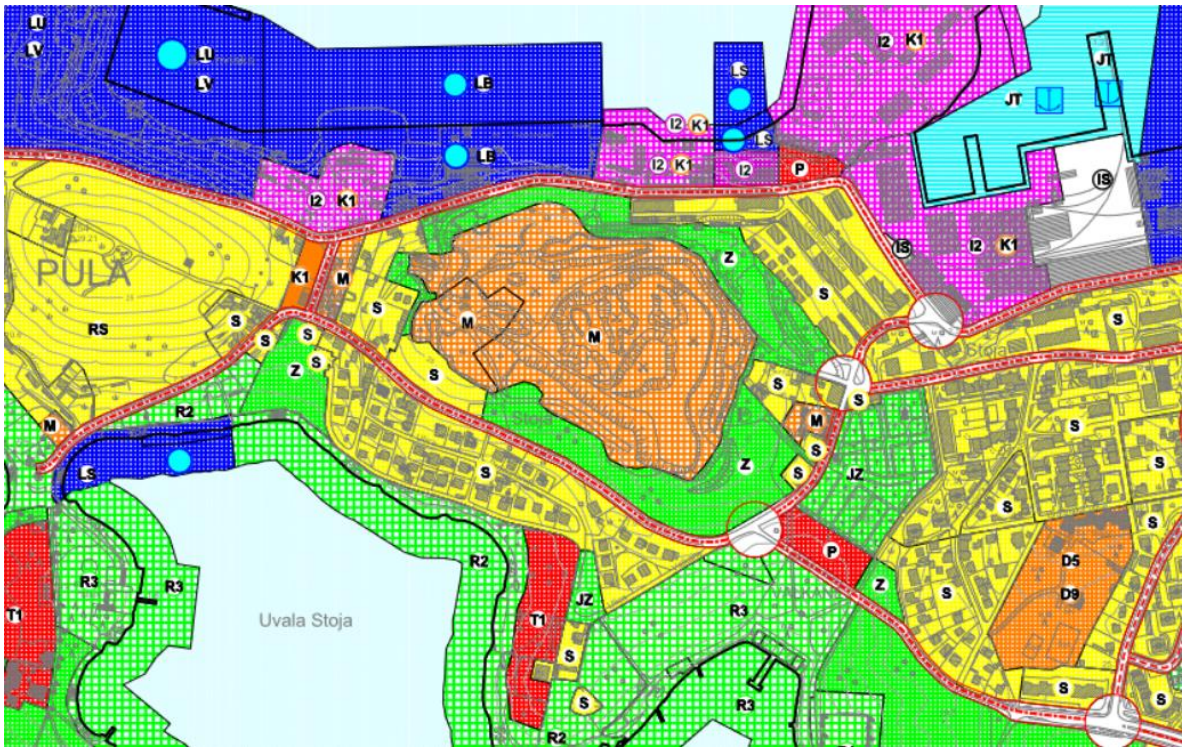
Obuhvat UPU-a "Max Stoja" definiran je GUP-om, odnosno kartografskim prikazom 4.2. *Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*, kao obuhvat važećeg prostornog plana (20 - Max Stoja).



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.

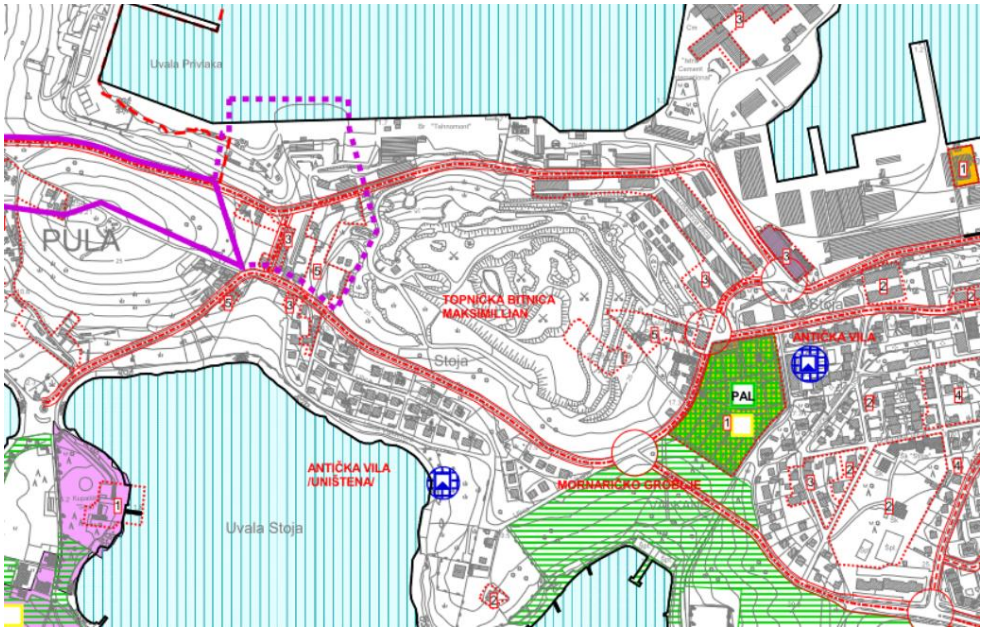
građevina svih namjena maksimalni koeficijent izgrađenosti određen manji od 0,8, najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina[2].

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 <u>unutar obuhvata Plana nema zelenih cjelina od lokalnog-gradskog značaja</u>

[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:

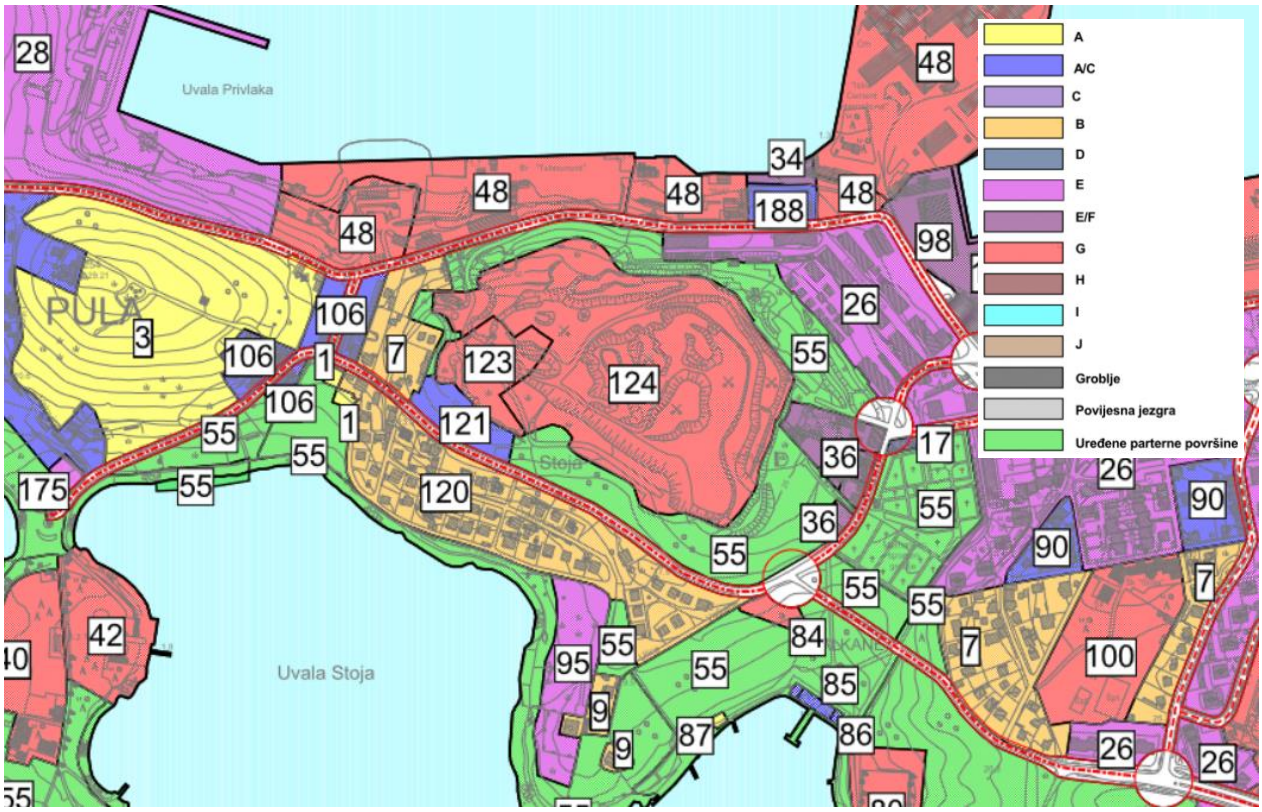
- zelenih tampon zona između površina različitih namjena

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 (m2)	70	1000	70
maksimalna površina izgrađenosti (m2)	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

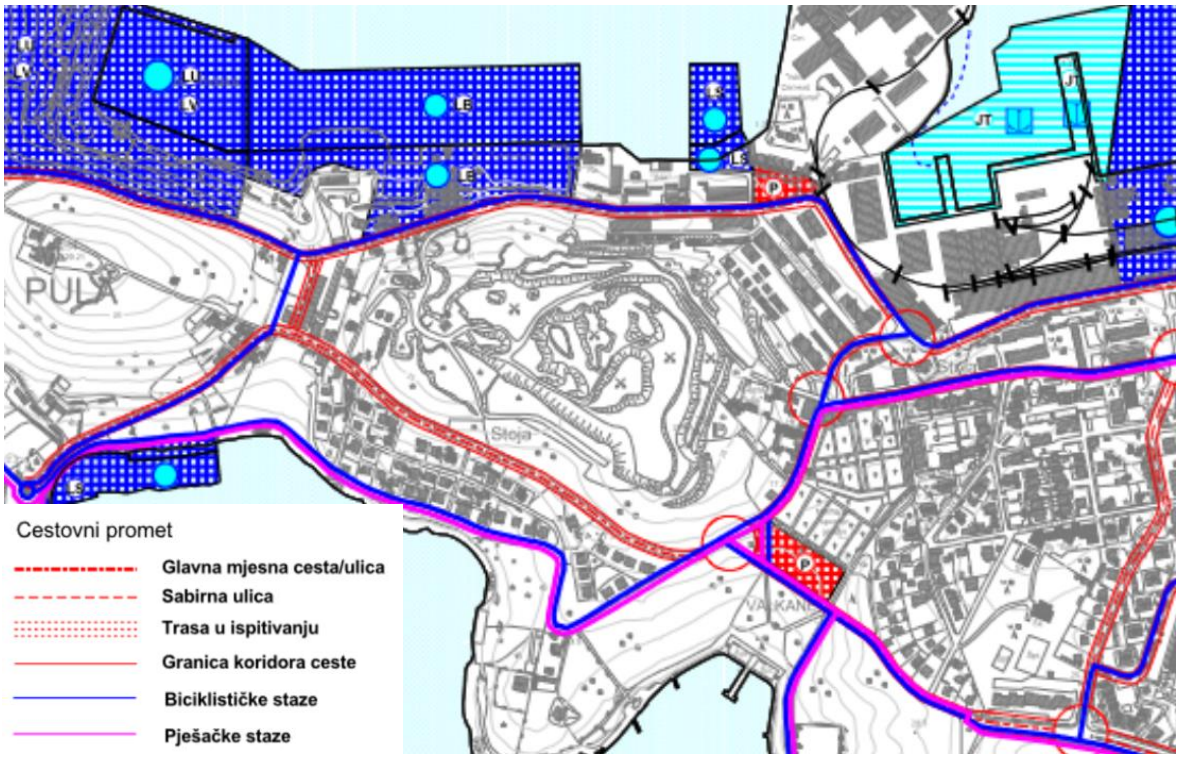
izvadak iz tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje (čl. 69. GUP-a)

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 gradivog 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 gradivi 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 gradivog 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 terena*[6]*, 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 <u>izrade i donošenja prostornih planova užeg područja</u> 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>u postupku izrade i donošenja prostornih planova užeg područja</u> odnosno izdavanja akata za provedbu prostornog plana i u drugim slučajevima temeljem zakona, mora izraditi najmanje <u>na nivou idejnog projekta s trasom obrađenom karakterističnim presjecima na ažurnoj geodetskoj podlozi snimke postojećeg stanja koja obvezno sadrži prikaz granica vlasničkih parcela</u>, 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 <u>sastavni dio zajedničke garaže za više susjednih građevnih čestica</u>, 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 m^2 a maksimalna 200 m^2 što znači da građevna čestica može imati između 233.34 m^2 i 666.67 m^2
- **za zonu oznake 123** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,5, minimalna površina izgrađenosti iznosi 1.000 m^2 a maksimalna 5.000 m^2 što znači da građevna čestica može imati između 2.000 m^2 i 10.000 m^2
- **za zonu oznake 124** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,7, minimalna površina izgrađenosti iznosi 70 m^2 a maksimalna 12.000 m^2 što znači da građevna čestica može imati između 100 m^2 i 17.142,86 m^2

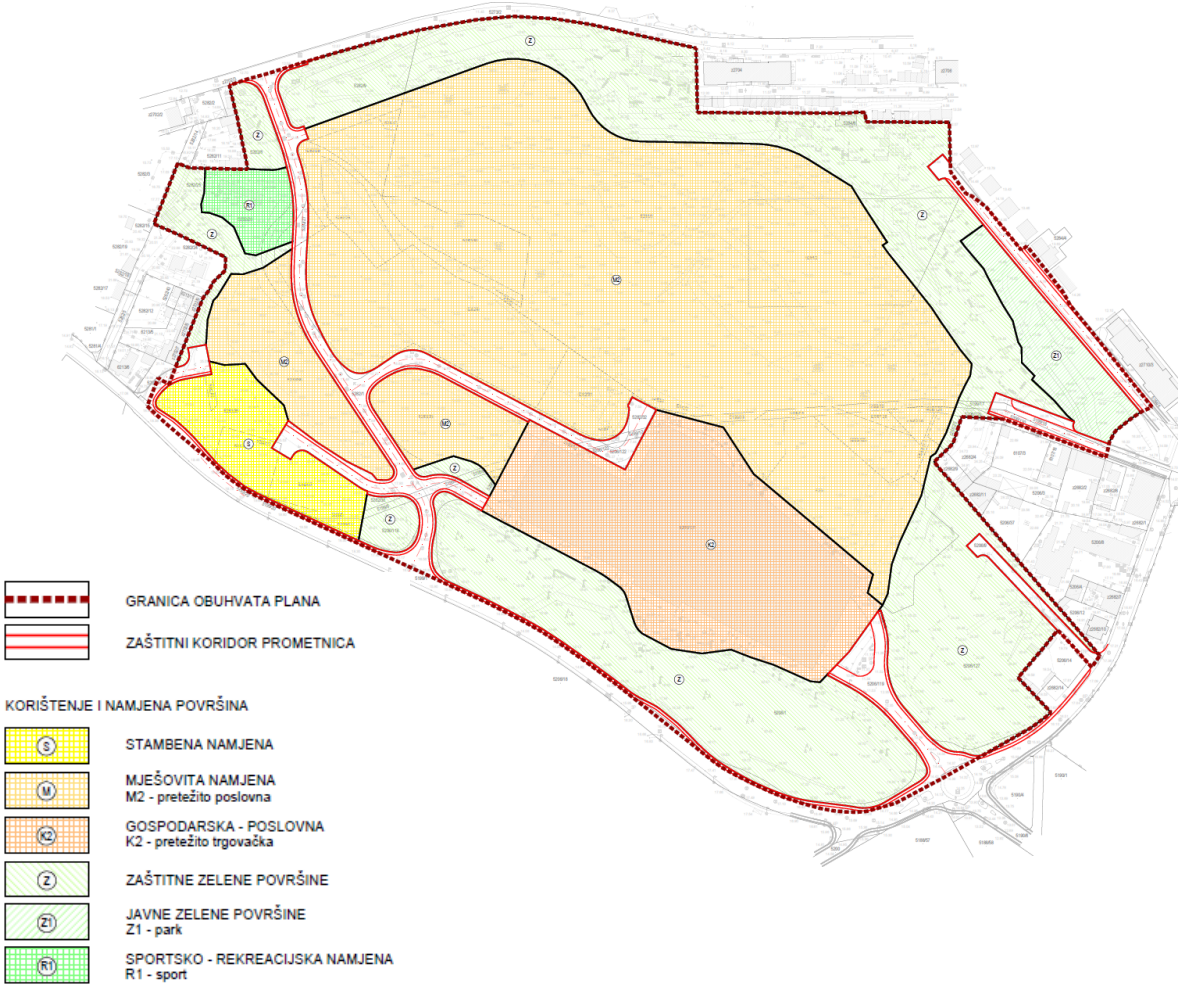
1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja

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 dorađeno 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:

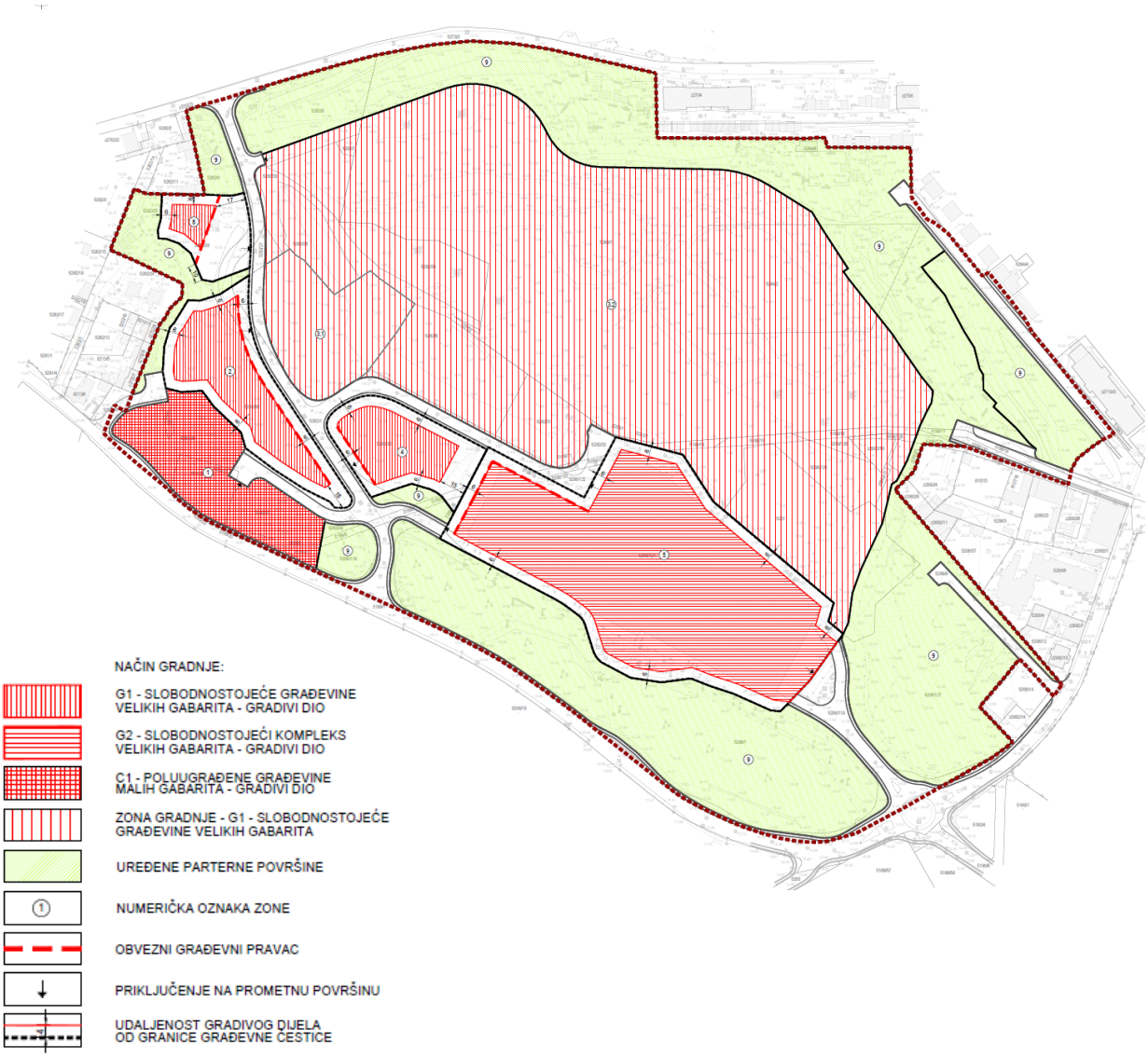
1. S - stambena
2. M mješovita (M2 -pretežito poslovna)
3. K2 gospodarska poslovna - pretežito trgovačka
4. Z - zaštitne zelene površine
5. Z1 - javne zelene površine
6. R1 - sportsko-rekreacijska (sport)



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"

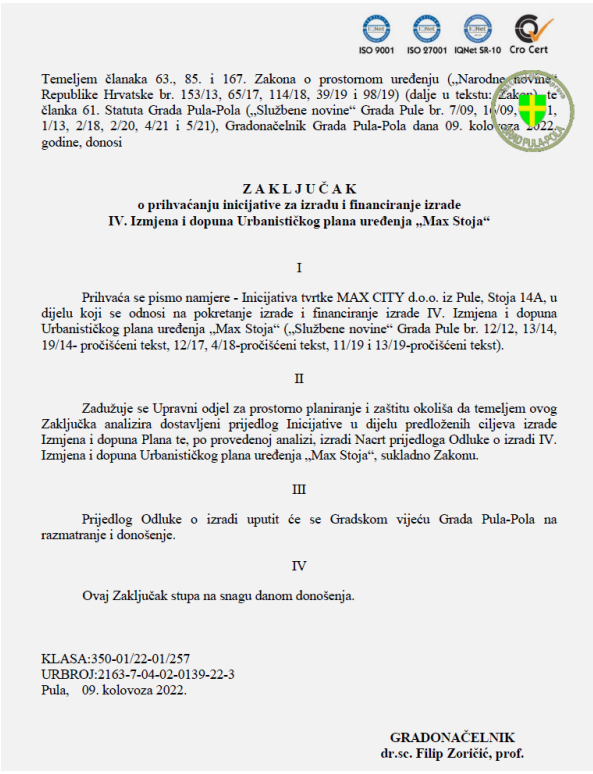
Kartografskim prikazom 3. Oblici i uvjeti korištenja definirani su okvirni položaji nekadašnje utvrde i bitnica, obuhvat sanacije napuštenog eksploatacijskog polja, nova gradnja, rekonstrukcija, zamjenska gradnja i sl. sukladno dosadašnjim varijantama. S obzirom na to da koncept filmskog studija nije 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".



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

Temeljem članaka 63., 85. i 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine" Republike Hrvatske br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) (dalje u tekstu: Zakon) te članka 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine" Grada Pule br. 7/09, 1/09, 1/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula-Pola dana 09. kolovoza 2022. godine, donosi

Z A K L J U Č A K
o prihvaćanju inicijative za izradu i financiranje izrade
IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja"

I

Prihvaća se pismo namjere - Inicijativa tvrtke MAX CITY d.o.o. iz Pule, Stoja 14A, u dijelu koji se odnosi na pokretanje izrade i financiranje izrade IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja" („Službene novine" Grada Pule br. 12/12, 13/14, 19/14- pročišćeni tekst, 12/17, 4/18-pročišćeni tekst, 11/19 i 13/19-pročišćeni tekst).

II

Zadužuje se Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša da temeljem ovog Zaključka analizira dostavljeni prijedlog Inicijative u dijelu predloženih ciljeva izrade Izmjena i dopuna Plana te, po provedenoj analizi, izradi Nacrt prijedloga Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja", sukladno Zakonu.

III

Prijedlog Odluke o izradi uputit će se Gradskom vijeću Grada Pula-Pola na razmatranje i donošenje.

IV

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:350-01/22-01/257
URBROJ:2163-7-04-02-0139-22-3
Pula, 09. kolovoza 2022.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zorićić, prof.

MAX CITY

MAX CITY d.o.o.
Stoja 14A
52100 Pula

Grad Pula
Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Predmet: Incijativa za izradu IV Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja"
-podnosi se-

Poštovani,

obraćamo vam se kao vlasnici dijela područja obuhvaćenog Urbanističkim planom uređenja „Max Stoja", kako bi temeljem mogućnosti iz članka 85. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18,39/19 i 98/19) iskazali svoju incijativu, (prijedlog) za pokretanje postupka izrade IV Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja" („Službene novine" Grada Pule br. 12/12, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 12/17, 4/18-pročišćeni tekst, 11/19).

Naši planovi za nastavak realizacije projekata na navedenom području su vam odavno poznati, kao i potreba da se za realizaciju istih izmijeni postojeći UPU. Kako je protokom vremena došlo do odustajanja od dijela projekta koji je zauzimao dio našeg, ali i značajne površine zemljišta u javnom vlasništvu, smatramo kako se pokretanjem postupka izmjena otvara mogućnost za uskladivanje prostorno planske dokumentacije s aktualnim javnim potrebama i potrebama nas kao investitora. Kako smo i izvijestili javnost, više ne postoji interes investitora za realizaciju projekta filmskog studija te bismo predložili da se tom dijelu zemljišta u našem vlasništvu vrati GUP-om predviđena namjena, a da se ostatak od gotovo 50.000 m² zemljišta u vlasništvu Grada Pule i Republike Hrvatske 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.

IV Izmjenama i dopunama UPU-a Max Stoja pristupili bi radi izmjene dijela planskog rješenja u dijelu obuhvata u našem vlasništvu, a sve sukladno mogućnostima iz važećeg Generalnog urbanističkog plana grada Pule kako slijedi:

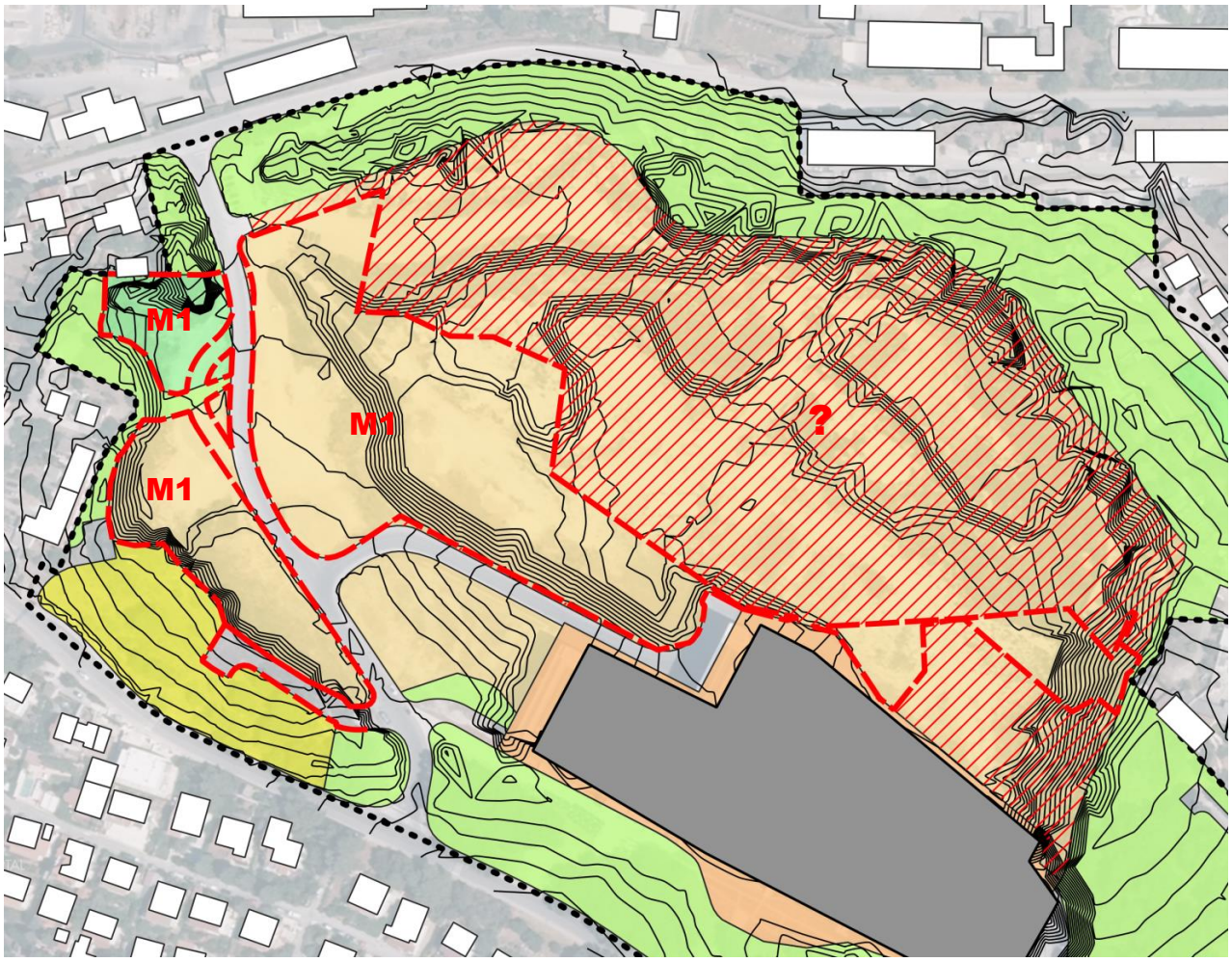
1. promjena namjene za zonu br. 8 iz kartografskog prikaza Način gradnje iz namjene sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1);
2. promjena namjene za zone br. 2 i 3.1 te dio zone 3.2 (dio u našem vlasništvu) iz kartografskog prikaza Način gradnje iz mješovite pretežito poslovne (M2) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1);

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 očitovala 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

<u>Kao rezultat provedenog participativnog procesa predložene su sljedeće smjernice:</u>

- *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

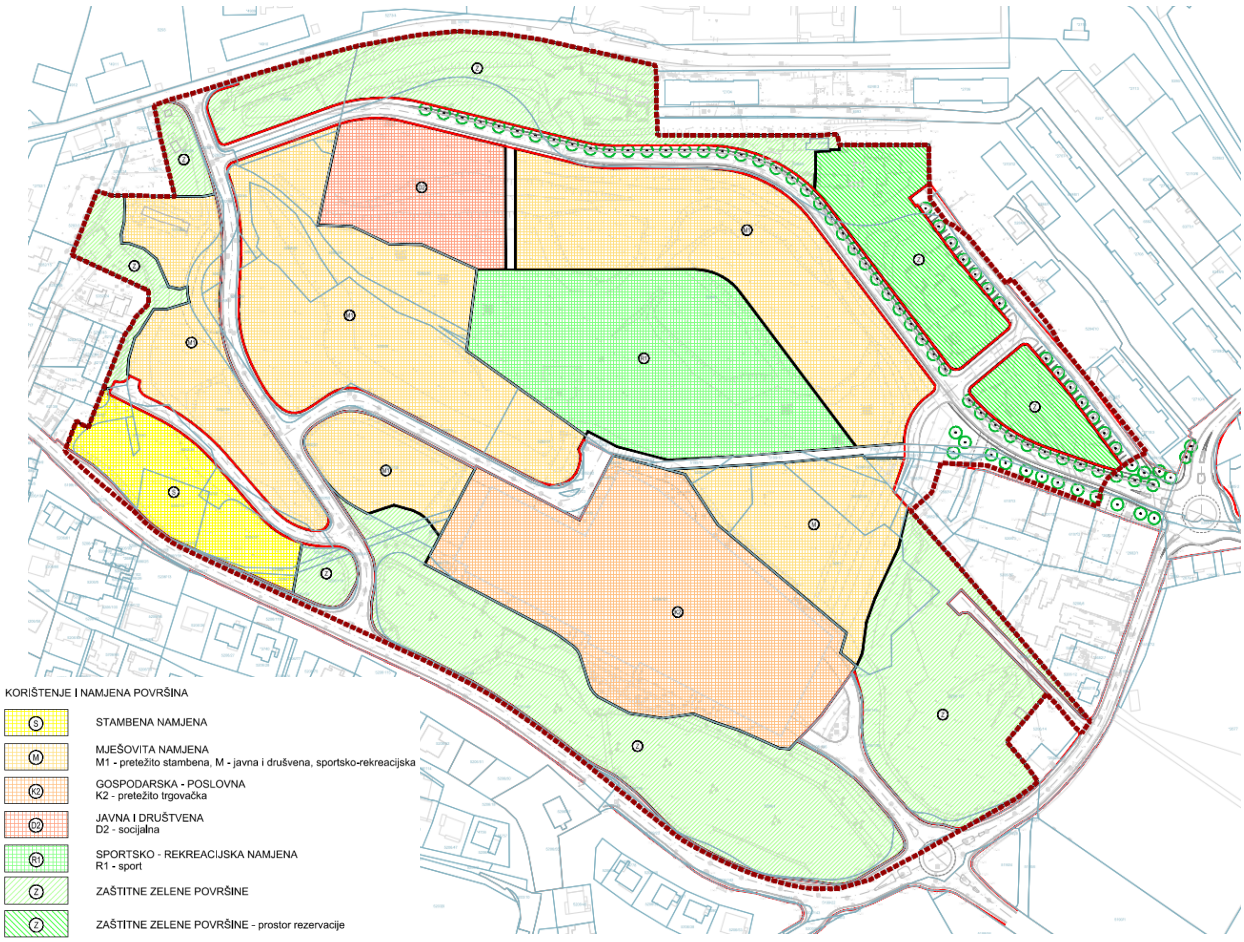
3. IZMJENE I DOPUNE

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.

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).

3.1. Namjena površina

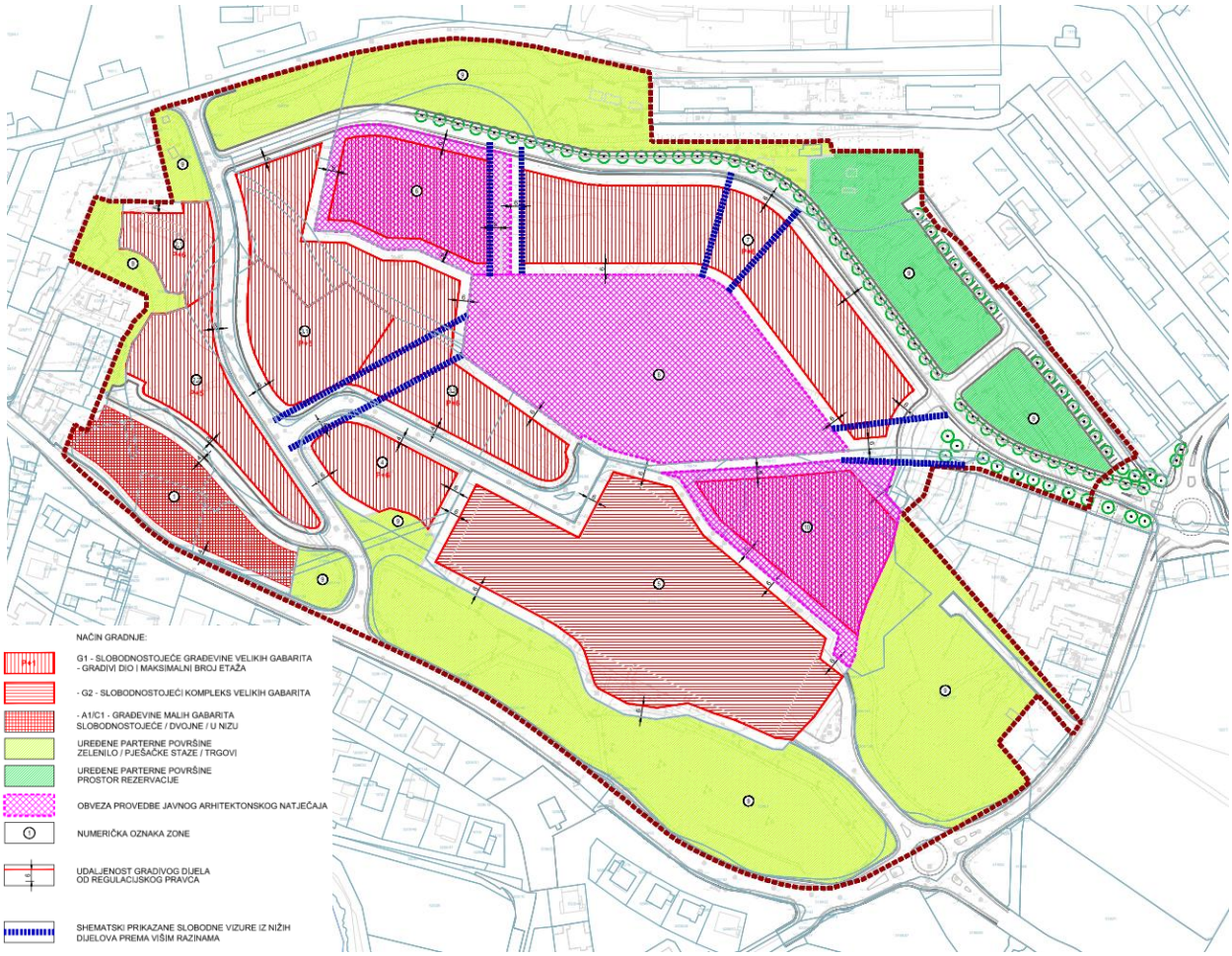


Slika 31. Korištenje i namjena površina - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

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.

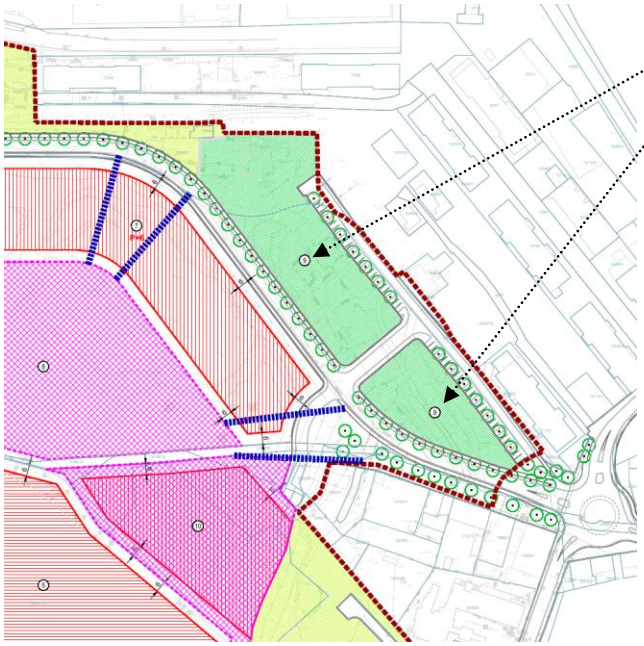
3.2. Način i uvjeti gradnje



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.

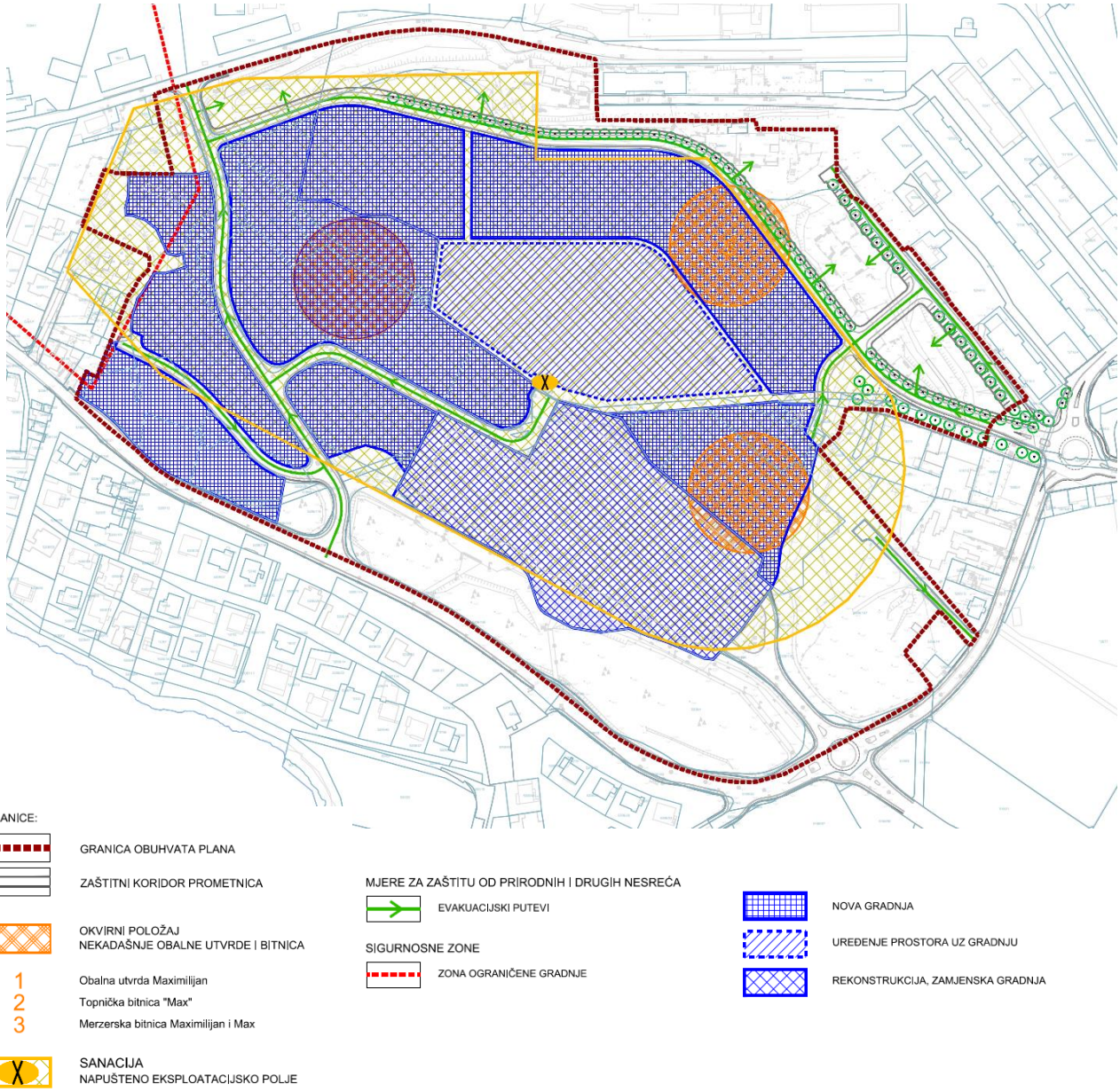
Prostor rezervacije za priuštivo stanovanje



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

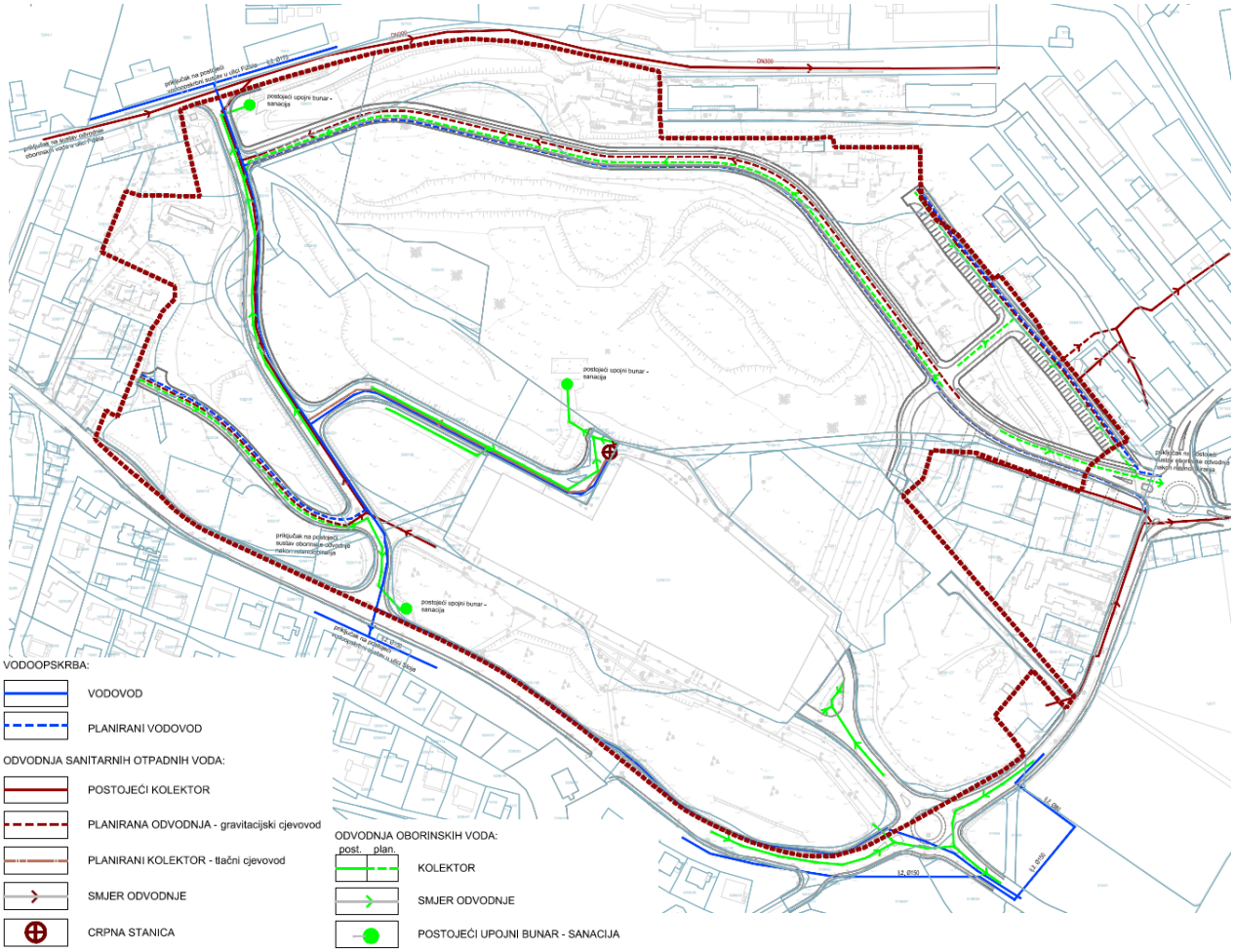
3.3. Oblici i uvjeti korištenja



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.

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 (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.*

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.

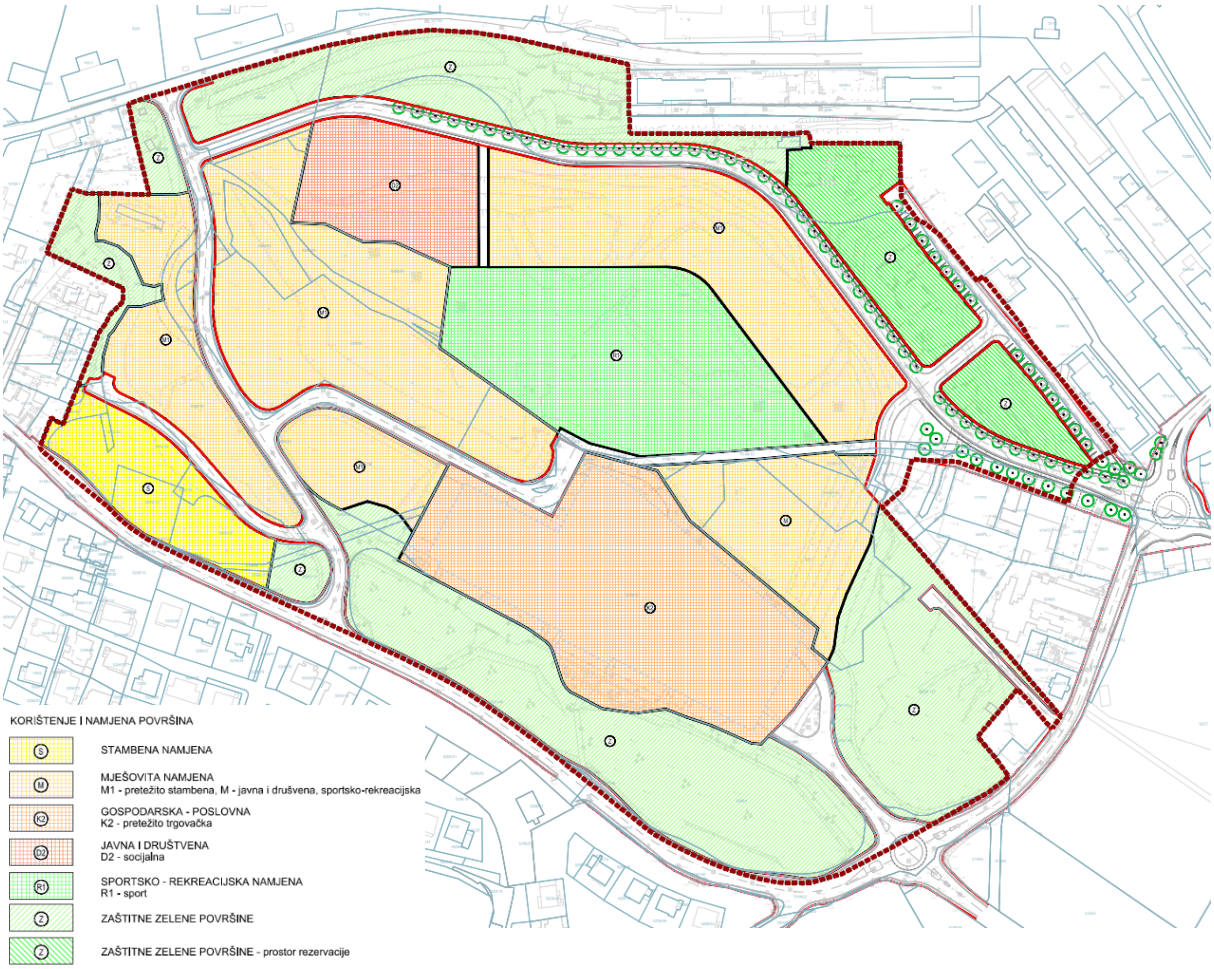
Novi razvojni koncept ispitivan je kroz urbanistička rješenja, kako bi se ostvarilo integralno uređenje prostora obuhvata te kako bi se stvorila pretpostavka za ostvarivanje svih ciljeva i programskih smjernica koje su definirane za IV. izmjene i dopune UPU-a.

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.



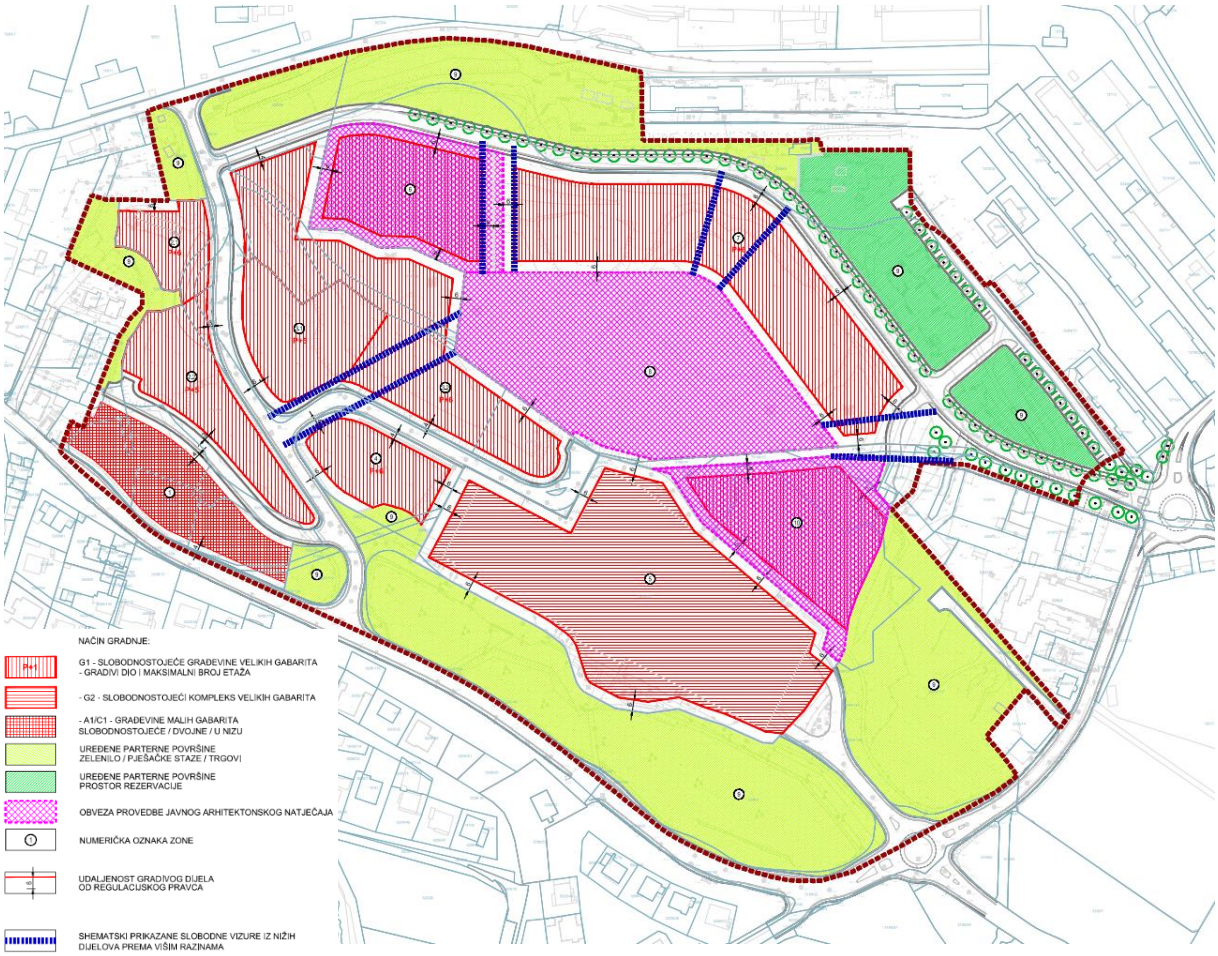
Korištenje i namjena površina - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

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).

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



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