Temeljem članka 105. 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) i 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), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 09. studenog 2026. godine, donosi

Z A K L J U Č A K
o utvrđivanju Konačnog prijedloga
IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I

Utvrđuje se Konačni prijedlog IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ (u daljnjem tekstu: Konačni prijedlog Plana) na temelju izrađenog Izvješća o javnoj raspravi i Nacrta konačnog prijedloga Plana.

II

Konačni prijedlog Plana se sastoji od dijelova kako slijedi:

- TEKSTUALNI DIO
  - ODREDBE ZA PROVEDBU
- GRAFIČKI DIO
- PRILOZI

III

Ovlašćuje se Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola da sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju ishoduje suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

IV

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:350-01/22-01/257
URBROJ:2163-7-04-0139-26-77
Pula, 09. studeni 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: 09.11.2026 13:34:59
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 105. navedenog Zakona, utvrđeno je da:

- Nacrt konačnog prijedloga prostornog plana izrađuje Stručni izrađivač u suradnji s Nositeljem izrade nakon što je provedena javna rasprava i izrađeno Izvješće o javnoj raspravi.
- Nacrt konačnog prijedloga prostornog plana i Konačni prijedlog prostornog plana sadrže tekstualni i grafički dio plana te obrazloženje.
- Nacrt konačnog prijedloga prostornog plana dostavlja se zajedno s Izvješćem o javnoj raspravi tijelu koje je utvrdilo Prijedlog prostornog plana, a koje utvrđuje i Konačni prijedlog prostornog plana.

II PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Ovim se Zaključkom, predlaže utvrđivanje Konačnog prijedloga IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ radi provedbe daljnjih aktivnosti propisanih člankom 108. Zakona (pribavljanje suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine), a prije upućivanja predstavničkom tijelu na donošenje.

Za pribavljanje prethodno navedene suglasnosti Zaključkom se ovlašćuje 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 konačnog prijedloga IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“
- Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I RUJAN I 2026 I

26



IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

Izvješće o javnoj raspravi

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

KLASA: 350-01/22-01/257

URBROJ: 2163-7-04-01-0139-26-73

Pula, 9. listopad 2026.

IZVJEŠĆE PRIPREMILI :

Za stručnog izrađivača Urbanistica d.o.o. Zagreb:

Direktorica:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

URBANISTICA
d.o.o.
ZAGREB, Gajeva 2a

Odgovorna voditeljica izrade Plana:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

Za Nositelja izrade Plana:

Pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA - POLA UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA Pula - Pola 1 Pula - Pola ASSESSORATO ALL'URBANISTICA - EDILIZIA E TUTELA DELL'AMBIENTE CITTÀ DI PULA - POLA REGIONE ISTRIANA REPUBBLICA DI CROAZIA

Voditeljica Odsjeka za urbanizam

Barbara Belić Raunić, dipl.ing.arh.

Koordinatorice:

Karmela Maren, mag.ing.arch.

Tonka Komšo, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ

1. PODACI IZ OBJAVE JAVNE RASPRAVE....4
2. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI SU POZVANI POSEBNOM OBAVIJESTI O JAVNOJ RASPRAVI....5
3. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA SU MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG PLANA PRIHVAĆENI....6
4. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SVIH SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI S ODGOVORIMA....7
4.1 Mišljenja, prijedlozi i primjedbe javnopravnih tijela....7
4.2 Mišljenja, prijedlozi i primjedbe fizičkih i pravnih osoba....43
5. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NISU RAZMATRANI IZ RAZLOGA PROPISANIH ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU....1168
6. OBAVEZNI AKTI I DRUGI DOKAZI IZ ČL. 103. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU....1169
6.1 Zaključak o utvrđivanju Prijedloga plana....1169
6.2 Objava javne rasprave....1171
6.3 Posebna obavijest o objavi javne rasprave....1181
6.4 Preslike dostavnica....1185
6.5 Zapisnik s javnog izlaganja s tablicom prisustva....1192

1. PODACI IZ OBJAVE JAVNE RASPRAVE

Gradonačelnik Grada Pula - Pola donio je 10. lipnja 2026. godine Zaključak o utvrđivanju Prijedloga IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu“ (KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-55).

Obavijest o javnoj raspravi o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, dalje u tekstu: Prijedlog plana, objavljena je u dnevnom tisku „Glas Istre“ (13. lipnja 2026.), na službenim web stranicama Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.), te na službenim web stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.), a sadrži 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.

Posebna obavijest o javnoj raspravi upućena je javnopravnim tijelima 17. lipnja 2026. godine.

Tijekom trajanja javne rasprave, u periodu od 29. lipnja 2026. do 13. srpnja 2026. godine, Prijedlog plana bio je izložen na javni uvid na lokaciji: u prostorijama Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola, Forum 2, I. kat, svakim radnim danom od 09:00 do 15:00 sati, te kontinuirano na službenoj web stranici Grada Pula - Pola (www.pula.hr).

Javno izlaganje Prijedloga plana održano je 9. srpnja 2026. s početkom u 16:00 sati u prostorijama Gradske vijećnice u Puli, Forum 1.

Zainteresirani su mogli podnositi pisane primjedbe i prijedloge zaključno do 13. srpnja 2026. godine.

Na Prijedlog plana pristiglo je 7 mišljenja javnopravnih tijela te 141 prijedlog/primjedbe fizičkih i pravnih osoba.

Stručni izrađivač i Nositelj izrade obradili su mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene na javnoj raspravi te dali odgovore u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, Prostornim planom Istarske županije i ostalim zakonima i propisima, stručnom praksom te stavovima Nositelja izrade.

2. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI SU POZVANI POSEBNOM OBAVIJESTI O JAVNOJ RASPRAVI

Posebna obavijest o javnoj raspravi s informacijom o tome da je prijedlog plana objavljen na web stranici Grada Pula - Pola u vrijeme trajanja javne rasprave dostavljena je sljedećim javnopravnim tijelima određenim posebnim propisom:

1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
2. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
3. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb
4. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Pula, Ulica grada Graza 2, 52100 Pula
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, M. B. Rašana 7, 52000 Pazin
6. HAKOM - Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti, R. Frangeša-Mihanovića 9, 10110 Zagreb
7. Ministarstvo obrane Republike Hrvatske, Uprava za materijalne resurse, Trg kralja Petra Krešimira IV. br. 1, 10000 Zagreb
8. Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Trg Republike 1, 52100 Pula
9. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, 10000 Zagreb
10. Županijska uprava za ceste Istarske županije, M. B. Rašana 2/4, 52000 Pazin
11. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma, Podružnica Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet
12. HEP ODS d.o.o., Elektroistra Pula, Vergerijeva 6, 52100 Pula
13. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka
14. Vodovod Pula-Labin d.o.o. za vodne usluge, Radićeva 9, 52100 Pula (umjesto Vodovod Pula d.o.o. i Pragrande d.o.o. Pula)
15. Plinara d.o.o. Pula, Industrijska 17, 52100 Pula
16. Grad Pula - Pola, Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
17. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula
18. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije, Flanatička 29, 52100 Pula
19. Mjesni odbor Stoja

3. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA SU MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG PLANA PRIHVAĆENI

1. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti – HAKOM (I.)
2. Hrvatske ceste d.o.o. (II.)
3. Hrvatske vode (III.)
4. Ministarstvo kulture i medija (IV.7.)
5. Ministarstvo unutarnjih poslova (V.)
6. Ministarstvo unutarnjih poslova (VI.)
7. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije (VII.1.)
8. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije (VII.4.)
9. Dušica Radojčić (31.3.)
10. Igor Perković (41.2.)
11. Igor Perković (41.8.)
12. Istra Val Max Nekretnine d.o.o. (47.)
13. Jasna Smojver – Kompas (55.3.)
14. Ljubomir Starčević (71.3.)
15. Max City d.o.o. (83.)
16. Max City d.o.o. (85.)
17. Max City d.o.o. (87.)
18. Možemo! Pula (98.3.)
19. T.T. Arhitektura (126.II.)

4. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SVIH SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI S ODGOVORIMA

4.1. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe javnopravnih tijela

I. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA
ZA MREŽNE DJELATNOSTI

KLASA: 350-05/23-01/127
URBROJ: 376-05-3-26-05
Zagreb, 11. srpnja 2026.

REPUBLIKA HRV.
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANI.
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠ.
Primljeno: 15 -07- 2026
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-01/257
Org. jed.
Urudžbeni broj: 376-26-
Pril. Vr.

Republika Hrvatska
Istarska županija
Grad Pula
Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe
Trg 1. istarske brigade 14
52100 Pula

PREDMET: **Grad Pula**
IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja
-mišljenje o usklađenosti konačnog prijedloga plana s utvrđenim zahtjevima iz članka 117. ZOPU

Veza: Vaš dopis KLASA:350-01/22-01/257, URBROJ:2163-7-04-0139-26-57, od 17. lipnja 2026.

Poštovani,

Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (dalje: HAKOM) zaprimila je Vaš dopis kojim tražite da vam HAKOM izda prethodno mišljenje na konačni prijedlog *IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja - javna rasprava* temeljem članka 59. st. (3) Zakona o elektroničkim komunikacijama ((NN br. 76/22, 14/24 i 45/26; dalje: ZEK) i članka 126. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/2025).

Uvidom u konačni prijedlog *IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja - javna rasprava* utvrđeno je da *isti ne planira* prostorno uređenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme na način kako je to određeno i propisano Uredbom o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN br. 42/25; dalje: Uredba). Slijedom navedenog dajemo vam negativno mišljenje.

Obrazloženje

U vašim odredbama niste planirali pružanje javne komunikacijske usluge pute elektromagnetskih valova, bez vodova. Predlažemo vam da u vaše odredbe ubacite tekst/reducirani tekst (prema potrebi za predmetni UPU) iz zahtjeva-smjernica HAKOM-a, KLASA: 350-05/23-01/127 URBROJ: 376-05-3-23-02 Zagreb, 7. travnja 2023.; Vaš dopis KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-03-01-0139-23-12, od 3. travnja 2023.:

„Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa

Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9
10110 Zagreb
OIB: 87950783661
www.hakom.hr
HAKOM

o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.“

HAKOM naglašava naslovu da je obvezan pribaviti pozitivno prethodno mišljenje HAKOM-a kojim se potvrđuje da se dokumentom prostornog uređenja uređuje gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme u skladu sa člankom 59. st. (2) ZEK-a i pravilnicima iz članka 55. st. (10) ZEK-a.

S poštovanjem,

RAVNATELJ
mr.sc. Miran Gosta
(elektronički potpisala ovlaštena osoba)

Dostaviti:
1. Naslovu preporučeno

2


JOSIP ŠAJNOVIĆ
HR-64325595109

Elektronički potpisano: 14.07.2026T08:53:09 (UTC:2026-07-14T06:53:09Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 97a7429a-f96c-400e-8116-873a0adb153b

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Ako je dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, HAKOM potvrđuje njegovu vjerodostojnost.

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA
MREŽNE DJELATNOSTI
ZAGREB, Roberta Frangeša Mihanovića 9

350-05/23-01/127 376-05-3-26-05

Poštarina plaćena
Hrvatskoj pošti d.o.o.

Republika Hrvatska, Istarska županija, Grad Pula, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe

Trg 1. istarske brigade 14
52100 PULA
HRVATSKA

R

23 g

Odgovor na primjedbu br. I.

PRIHVAĆA SE.

Odredbe za provedbu bit će dopunjene odredbama o elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

II. Hrvatske ceste d.o.o.

HRVATSKE CESTE

POSLOVNA JEDINICA
Rijeka

TEHNIČKA ISPOSTAVA PULA
Partizanski put 140, 52 100 Pula
T: +385 52 534 566
F: +385 52 534 446

Klasa: 350-02/26-01/129
Ur. broj: 345-930-562/735-26-02
Pula, 24.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 21-07-2026	Org. jed.	
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-01/257		
Urudžbeni broj: 383-26-69	Pril.	Vrij.

GRAD PULA
Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte
Forum 1, 52100 Pula

Predmet: zahtjevi u prijedlogu IV. Izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja, Pula

Predmetnom dokumentacijom koju smo zaprimili 24.06.2026., Klasa: 350-01/22-01/257 i Ur.Broj: 2163-7-04-0139-26-57, te izvršenim uvidom u istu, a prema dostavljenoj obavijesti javne rasprave o prijedlogu IV. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, nemamo zahtjeva s obzirom da je obuhvat predmetnog područja izvan zaštitnog pojasa državne ceste, odnosno, izvan naše nadležnosti.

VODITELJ TI PULA:
Ivan Davidović, dipl. ing. građ.

IVAN DAVIDOVIC

HRVATSKE CESTE

Hrvatske ceste d.o.o.
Vončinina 3, 10 000 Zagreb

52 100 Pula

Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
52100 Pula

HRVATSKA POŠTA
P6187

Grad Pula
Upravni odjel za urbanizam
investicije i razvojne projekte
Forum 1
52 100 Pula

R RG 62 643 421 8 HR

350-02/26-01/129/2)

Odgovor na primjedbu br. II.

PRIHVAĆA SE (nema primjedbi).

III. Hrvatske vode

15/07/2026, 14:27 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/22-01/257
Oznaka:	374-0284-26-63
Kreirano:	09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 14:32:41

UPU MAX STOJA - Hrvatske vode Labin

Pošiljatelj:	"Igor Licul" <Igor.Licul@voda.hr>
Primatelj(i):	"pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B303045363130313646374537363034323030303030303037383946453133467D 1/3

15/07/2026, 14:27 E-mail

Poštovani dostavljam Vam Mišljenje na

Izradu IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja '' Max Stoja''
- Posebna obavijest o javnoj raspravi

Lp

HRVATSKE VODE
VGI ZA MALI SLIV "RAŠA-BOLJUNČICA"
Zelenice 18, 52220 LABIN

Igor Licul,dipl.ing.građ.

tel: 052/853-070
052/856-190
052/855-227
052/823-139

fax: 052/856-820

E-mail:ilicul@voda.hr

----- Pravne napomene -----
Ova elektronička poruka i njeni prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da poruku ne čitate ako niste njen naznačeni primatelj. Ako ste ovu poruku primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvornu poruku i njene privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Svaka neovlaštena upotreba, distribucija, reprodukcija ili priopćavanje ove poruke zabranjena je. HRVATSKE VODE ne preuzimaju odgovornost za sadržaj ove poruke, odnosno za posljedice radnji koje bi proizašle iz proslijeđenih informacija, a niti stajališta izražena u ovoj poruci ne odražavaju nužno službena stajališta HRVATSKIH VODA. S obzirom na nepostojanje potpune sigurnosti e-mail komunikacije, HRVATSKE VODE ne preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu nastalu uslijed zaraženosti e-mail poruke virusom ili drugim štetnim programom, neovlaštene interferencije, pogrešne ili zakašnjele dostave poruke uslijed tehničkih problema. HRVATSKE VODE zadržavaju pravo nadziranja i pohranjivanja e-mail poruka koje se šalju iz HRVATSKIH VODA ili u njih pristižu.
----- Disclaimer -----



This e-mail message and its attachments may contain privileged and/or confidential information. Please do not read the message if you are not its designated recipient. If you have received this message by mistake, please inform its sender and destroy the original message and its attachments without reading or storing of any kind. Any unauthorized use, distribution, reproduction or publication of this message is forbidden. HRVATSKE VODE is neither responsible for the contents of this message, nor for the consequences arising from actions based on the forwarded information, nor do opinions contained within this message necessarily reflect the official opinions of HRVATSKE VODE. Considering the lack of complete security of e-mail communication, HRVATSKE VODE is not responsible for the potential damage created due to infection of an e-mail message with a virus or other malicious program, unauthorized interference, erroneous or delayed delivery of the message due to technical problems. HRVATSKE VODE reserves the right to supervise and store both incoming and outgoing e-mail messages.

HRVATSKE VODE
VODNOGOSPODARSKA ISPOSTAVA
ZA MALI SLIV „RAŠA-
BOLJUNČICA“
52220 LABIN, Zelenice 18

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
1001966888

Primljeno: 14-07-2026	Org. jed.
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-01/257	
Urudžbeni broj: 374-26.	Pril. / Vrij.

KLASA: 350-02/19-01/0000259
URBROJ: 374-3302-1-26-9
Labin, 09.07.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 1
52100 Pula

Predmet: Izrada IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja " Max Stoja"
- **Posebna obavijest o javnoj raspravi**

Dopisom REPUBLIKA HRVTASKA, ISTARSKA ŽUPANIJA, Grada Pule, Upravni odjel za urbanizam investicije i razvojne projekte KLASA: 350-01/22-01/257,URBROJ: 2163-7-04-0139-26-57, od 17.06.2026. (zaprimljen 23.06.2026. pisarnica VGO Rijeka) zatraženo je mišljenje na prijedlog IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja " Max Stoja", posebna obavijest o javnoj raspravi

Hrvatske vode su, temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25), Zakon o gradnji (NN 155/25),dostavile Zahtjeve (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) (KLASA: 350-02/19-01/0000259; URBROJ: 374- 3302-1-23-7 od 07.04.2024) za izradu prostornog plana.

Uvidom u Prijedlog predmetnog UPU izrađenog od strane URBANISTICA d.o.o., Gajeva 2a, 10000 Zagreb, utvrđeno je da se izrađivač pri izradi prijedloga pridržavao izdanih Zahtjeva Hrvatskih voda, te se temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25), Zakon o gradnji (NN 155/25), izdaje mišljenje da je Prijedlog urbanističkog plana uređenja " Max Stoja " skladu sa Zahtjevima Hrvatskih voda, Zakonom o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23),i propisima donesenim na temelju njega.

HRVATSKE VODE – ZAGREB

SAMOSTALNI INŽENJER:
Igor Licul, dipl.ing.grad.

Dostaviti:

1. REPUBLIKA HRVTASKA, ISTARSKA ŽUPANIJA, Grada Pule, Upravni odjel za urbanizam investicije i razvojne projekte, Forum1, 52100 Pula redovnom poštom i elektroničkom poštom email: pisarnica@pula.hr
2. Pismohrana- Spis predmeta

HRVATSKE VODE
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Raša-Boljunčica"
52220 LABIN, Zelenice 18

Klasa:
350-02/19-01/0000259

Ur. broj:
374-3302-1-26-9

R
RG 85 491 787 0 HR

GRAD PULA-POLA Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 1
52100 PULA
HRVATSKA

AR

Odgovor na primjedbu br. III.

PRIHVAĆA SE (nema primjedbi).

IV. Ministarstvo kulture i medija

15/07/2026, 14:29 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/22-01/257
Oznaka: 532-0284-26-61
Kreirano: 01.07.2026

Zaprimljeno: 01.07.2026 11:38:01

očitovanje - Ministarstvo kulture...Konzervatorska služba u Puli

Pošiljatelj: "Tanja Župarić" <Tanja.Zuparic@min-kulture.hr>
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

15/07/2026, 14:29 E-mail

Poštovani, dostavljamo Vam akt Područne konzervatorske službe Pula na daljnje postupanje.

Lijep pozdrav

Tanja Župarić-Beljan
Ministarstvo kulture i medija
Uprava za zaštitu kulturne baštine
Područna konzervatorska služba Pula
Ulica grada Graza 2
Referentica
Tel. 052/375-661
Email: tanja.zuparic@min-kulture.hr

From: 0MCW7D68MT1NT-0EYEADLFKRKPU@uniFLOW <0MCW7D68MT1NT-0EYEADLFKRKPU@uniFLOW>
Sent: Wednesday, July 1, 2026 10:34 AM
To: Tanja Župarić <Tanja.Zuparic@min-kulture.hr>
Subject: Skenirani dokument

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 13-07-2026		
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-01/257	Org. jed.	
Urudžbeni broj: 532-26-	Pril.	Vrij.

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
PODRUČNA KONZERVATORSKA SLUŽBA PULA
KLASA: 612-08/23-10/0156
URBROJ: 532-05-15/7-26-04
Pula, 29. lipnja 2026.

GRAD PULA
Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte
Odsjek za urbanizam
Forum 2, Pula

PREDMET: PULA, Grad Pula – Prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU "Max Stoja" – očitovanje u javnoj raspravi

VEZA VAŠ BROJ: KLASA: 350-01/22-01/257; URBROJ: 2163-7-04-0139-26-57AR od 17.06.2026.

Temeljem poziva Grada Pule, Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte za očitovanjem na poziv dostavljen dana 24. lipnja 2026. Područnoj konzervatorskoj službi Pula za dostavom očitovanja na Prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU "Max Stoja" u postupku javne rasprave Područna konzervatorska služba Pula donosi slijedeće mišljenje:

1. Od posljednjeg provedenog postupka Izmjena i dopuna GUP-a došlo je do promjene naziva službe zaštite kulturne baštine, stoga se umjesto naziva Konzervatorski odjel u Puli primjenjuje naziv Područna konzervatorska služba Pula. Isti treba promijeniti u svim dijelovima plana gdje se naziv koristi te u službenoj prepisci.
2. Također je donesen novi Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 145/24, 151/25) kojim je prethodni Zakon sa svim izmjenama stavljen van snage. Novi zakon treba ugraditi u sve dijelove plana, kako u polazišta, tako u odredbe za provođenje.
3. Za potrebe X. Izmjena i dopuna GUP-a Grada Pule izrađen je Elaborat arheoloških lokaliteta na području obuhvata GUP-a Pula Arheološkog muzeja Istre iz Pule iz veljače 2023. Na predmetni je elaborat Konzervatorski odjel u Puli izdao suglasnost 15. lipnja 2023. godine (Klasa: 612-07/23-02/0036; Urbroj: 532-05-02-10/11-23-2). Navedenim elaboratom revidirani su svi podaci iz važeće konzervatorske podloge i važećeg GUP-a koji se odnose na arheološku baštinu. Podatke iz navedenog elaborata koji se odnose na prostor obuhvata UPU Max Stoja treba ugraditi u odgovarajuće grafičke i tekstualne dijelove plana na način da budu provedbeno jasni i dostupni.
4. Pri planiranju namjena unutar obuhvata UPU Max Stoja potrebno je uzeti u obzir i značaj i prostorni obuhvat evidentiranih i zaštićenih arheoloških lokaliteta te svih ostalih evidentiranih i zaštićenih kulturnih dobara.
5. Mjere zaštite eventualnih arheoloških nalazišta moraju biti usklađene i dopunjene sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

(145/24, 151/25). Posebice se to odnosi na čl. 106 i 107 odredbi za provođenje. Također u čl. 106 treba stajati mjera: „ U slučaju nalaza ostataka bitnice i/ili utvrde o načinu istraživanja i dokumentiranja te mjerama zaštite i načinu očuvanja odluku donosi nadležna Područna konzervatorska služba."

6. U tekstualnom i grafičkom dijelu IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja moraju biti ugrađene sve dosada propisane mjere.
7. Kako je to u točki 4. očitovanja od 13.04.2026. navedeno: „U odredbama prethodnih planova kojim su definirani uvjeti za gradnju građevina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) stajala je preporuka da se unutar građevine realizira dio namijenjen izložbenom prostoru za potrebe prezentacije povijesnog razvitak lokacije. Obzirom da na lokaciji nema ostataka povijesnih građevina (utvrde i bitnica) mišljenja smo da je civilizacijski minimum obilježavanja povijesti neke lokacije da se na lokaciji planskim mjerama osigura prostor za prezentaciju povijesti lokacije, za što je sačuvano dovoljno arhivske dokumentacije, a što ne mora utjecati na planiranu novu namjenu same lokacije. Predlažemo stoga da se odredba ugradi u plan." Ponavljamo istu preporuku.
8. Mjere zaštite kulturne baštine ne mogu biti umanjene u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju, stoga se pri planiranju izmjena namjena i urbanističko – tehničkih uvjeta moraju uzeti u obzir već propisane mjere zaštite.

Voditelj područne službe za konzervatorske poslove:

Lorella Limoncin Toth
dipl. pov. umjetnosti

REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA – PODRUČNA KONZERVATORSKA SLUŽBA PULA – POLA

Dostaviti:
1. Grad Pula
   Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte
   Odsjek za urbanizam
   Forum 2, Pula
2. arhiva-ovdje

Upute za otpremu:
Pod 1. – s povratnicom – dostaviti zaključno do 17.03.2026.
Elektroničkom poštom na: pisarnica@pula.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Poštarina plaćena HP-u d.d. u
poštanskom uredu 52105 PULA

612-08/23-10/0156 532-05-15/7-26-04

Grad Pula

Forum 2
52100 Pula
HRVATSKA

0 g

Odgovori na primjedbu br. IV.

1. NE PRIHVAĆA SE.

Zbog učestalih promjena zakonskih i podzakonskih akata ne ocjenjuje se ključnim potreba usklađenja teksta, ispravan naziv kao i aktualni zakonski propisi podrazumijevaju se u primjeni.

2. NE PRIHVAĆA SE.

Odgovor je isti kao na primjedbu pod brojem 1.

3. NE PRIHVAĆA SE.

Elaboratom arheoloških lokaliteta na području GUP-a Pula Arheološkog muzeja Istre, nisu utvrđeni podatci koji bi se odnosili na područje obuhvata UPU-a “Max Stoja”. Glede evidentiranih kulturnih 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, što je utvrđeno odredbama članka 106. predmetnih izmjena i dopuna Plana. Okvirni položaj nekadašnje obalne utvrde i bitnica dat je u grafičkom dijelu Plana list br. 3 »Oblici i uvjeti korištenja«.

Također, kroz odredbe istog članka utvrđeno je kako se u slučaju eventualnih nalaza ostataka bitnica i/ili utvrda prilikom daljnjih iskopa Planom preporučuje njihovo očuvanje u svrhu njihove registracije snimanjem ili nekom sličnom metodom.

4. NE PRIHVAĆA SE

Odgovor je isti kao na primjedbu pod brojem 3.

5. NE PRIHVAĆA SE

Mjera čije se propisivanje traži: “*U slučaju nalaza ostataka bitnice i/ili utvrde o načinu istraživanja i dokumentiranja te mjerama zaštite i načinu očuvanja odluku donosi nadležna Područna konzervatorska služba*”, propisana je u članku 107. Odredbi za provedbu Plana u sličnom sadržaju, odnosno kako slijedi: ”*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*”.

6. NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već sadržano u Planu. Sve dosad propisane mjere, ugrađene su u tekstualni dio Plana (članak 106. i 107. Odredbi za provedbu Plana) i grafički dio Plana (list br. 3 »Oblici i uvjeti korištenja«).

7. PRIHVAĆA SE.

Preporuka realizacije prostora za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije bila je brisana u postupku III. izmjena i dopuna Plana 2019. godine, kada je zbog planirane realizacije filmskog studija izmijenjen planski koncept uređenja prostora. Ovim izmjenama i dopunama preporuka se vraća u plansko rješenje: člankom 105. Odredbi za provedbu propisano je da je, sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone rekreacije i parka (R1) potrebno realizirati prostor za potrebe prezentacije povijesnog razvitka lokacije. Program i način njegove realizacije preispitat će se kroz programiranje sadržaja zone i kroz javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj propisan člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu.

8. NE PRIHVAĆA SE.

Mjere zaštite kulturne baštine nisu umanjenje u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju i uzete su u obzir pri planiranju izmjena namjena i urbanističko-tehničkih uvjeta.

V. Ministarstvo unutarnjih poslova

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE
PODRUČNA SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN
Odjel za inspekciju

P/26090741

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 13-07-2026		
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-01/257	Org. jed.	
Urudžbeni broj: 511-26-	Pril.	Vrij.

KLASA: 245-02/26-25/405
URBROJ: 511-01-378-26-2.I.B.
Pula, 7. srpnja 2026.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područna služba civilne zaštite Pazin, Odjel za inspekciju u postupku donošenja dokumenata prostornog uređenja te utvrđivanja usklađenosti sa zakonima i propisima kojima se uređuje područje zaštite od požara, daje:

MIŠLJENJE

da su IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

Mišljenje se izdaje u skladu s člankom 23. Zakona o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10 i 114/22) i člankom 126. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, 155/25), a po uvidu u IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, izvršenom po obavijesti dostavljenoj od strane Istarske županije, Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte KLASA: 350-01/22-01/257; URBROJ: 2163-7-04-0139-26-57 od 17.06.2026. godine.

VODITELJ ODJELA

Moreno Kanciani

Dostavljeno:
1. Istarska županija
   Grad Pula-Pola
   Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte
2. Pismohrana – ovdje


AR
R RC 627913 7 HR
GRAD PULA
Upravni odjel za urbanizam
i imovinske poslove
52100 PULA
Poštarina plaćena HP-u d.d.
u sortirnici
52100 Pula

Odgovor na primjedbu br. V.

PRIHVAĆA SE (nema primjedbi).

VI. Ministarstvo unutarnjih poslova

P / 26004453

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE
PODRUČNA SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 07 -07- 2026		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
350-01/22-01/257		
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
511-26-		

KLASA: 350-02/26-02/1
URBROJ: 511-01-378-26-2
Pazin, 2. srpnja 2026.

GRAD PULA - POLA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
Forum 2
52 100 PULA

Temeljem čl. 101. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (N.N. broj:153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), čl. 12. st. 1. al. 21. Zakona o sustavu civilne zaštite (N.N. broj: 82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22), čl. 160. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. broj:47/09), te čl. 796. Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva unutarnjih poslova (N.N. broj:70/12, 140/13, 50/14, 32/15, 11/17, 129/17, 5/18, 66/18, 109/18, 24/19, 79/19), a u svezi Vašeg dopisa KLASA:350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-57, od 17. lipnja 2026.g., Područna služba civilne zaštite Pazin izdaje:

S U G L A S N O S T

na Prijedlog IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Suglasnost se izdaje radi usvajanja IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

VODITELJ PODRUČNE SLUŽBE
Mladen Kiković

REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE - PODRUČNA SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN 1

DOSTAVITI:
- naslovu, poštom,
- pismohrana, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO
RAVNATELJSTVO
PODRUČNI URED CIVILNE
SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE

RG 62575 40 6 HR

POŠTARINA PLAĆENA
HP-e d.d. U POŠTANSKOM
URED U 52000 PAZIN

HRVATSKA POŠTA

GRAD PULA - POLA
UPR. ODJEL ZA URBANIZAM,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
FORUM 2
52 100 PULA

Odgovor na primjedbu br. VI.

PRIHVAĆA SE (nema primjedbi).

VII. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije

15/07/2026, 14:23 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/22-01/257
Oznaka: 2163-0284-26-66
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 13:02:45

IV. IZMJENA U DOPUNA UPU MAX STOJA - Mišljenje - Javna rasprava - Zavod za prostorno uređenje IŽ Pula

Pošiljatelj: "Vedrana Glavaš Ramić" <Vedrana.GlavasRamic@zpuiz.hr>
Primatelj(i): "GRAD PULA" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

pogledajte dokument(e) u prilogu.
Molim potvrdite primitak ove e-poruke

LP

Zavod za prostorno uređenje Istarske županije -
Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana
OIB: 46917415846

KLASA: 350-03/23-02/10
URBROJ: 2163-20/2-26-4
DATUM: 13.07.2026

Zaštitimo naše šume

Vedrana Glavaš Ramić, dipl.ing.arh.
Stručna savjetnica za prostorno uređenje

Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Riva 8, 52100 Pula

T: 052/351-461
E: vedrana.glavasramic@zpuiz.hr
W: www.zpuiz.hr

Powered by SWING Informatika



Ova elektronička poruka je povjerljiva i može sadržavati povlaštene informacije. Ako niste naznačeni primatelj, niste ovlašteni čitati, tiskati, pohraniti, obrađivati ili prosljeđivati drugima ovu poruku. Ako ste ovu poruku primili greškom, molimo Vas da o tome odmah obavijestite pošiljatelja i izbrišete poruku, njene eventualne dodatke i kopije. Stavovi i izjave izražene u ovoj poruci ne odražavaju nužno službene stavove Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije.

Javna ustanova
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana

KLASA: 350-03/23-02/10
URBROJ: 2163-20/2-26-4
Pula, 13. srpnja 2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA
Upravni odjel za urbanizam,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 1
52100 Pula

PREDMET: **IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“**
Prijedlog plana za javnu raspravu
- mišljenje, dostavlja se

VEZA: Vaš broj Klasa: 350-01/22-01/257, Urbroj: 2163-7-04-0139-26-57 od 17. lipnja 2026., primljen u ovom Zavodu 25. lipnja 2026.

Sukladno članku 101. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), nadalje: Zakon, a vezano na stavak 3. članka 236. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 155/25) dostavljamo

MIŠLJENJE

o Prijedlogu IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu – nadalje: Plan, kojeg je izradila tvrtka „Urbanistica“ d.o.o. iz Zagreba.

Nakon uvida u Plan utvrđene su neusklađenosti te, kao osnovno i najvažnije, izdvajamo:

1. Smatramo neprihvatljivim odredbe stavka 3. članka 7. odredbi za provedbu koje omogućavaju da se građevne čestice za gradnju građevina mogu formirati i u dijelu zone namjene zaštitne zelene površine. Naime urbanistički plan uređenja kao provedbeni dokument prostornog uređenja prema članku 80. Zakona sadrži „detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina“ – iz tog razloga je potrebno zone namijenjene gradnji pojedinih namjena prikazati jasno i precizno.

Riva 8, 52100 Pula - Pola
Tel: 00385 52 351 465
Fax: 00385 52 351 466
prostorno@zpuiz.hr
www.zpuiz.hr
OIB: 46917415846 / IBAN: HR4523400091110730899 Privredna banka Zagreb d.d.

1/1

2. U planskom rješenju potrebno je dodatno obrazložiti veliko povećanje mogućnosti gradnje novih stambenih jedinica u odnosu na važeći plan - u zoni stambene namjene površine oko 0,5 ha umjesto 3 funkcionalne jedinice po građevnoj čestici gradnja kojih je omogućena važećim planom ovim se Prijedlogom omogućava gradnja 4 stambene jedinice po građevnoj čestici, isto tako prenamjenom područja načina gradnje 2.1., 2.2., 3.1, 3.2., 4., 7. i 10. (ukupne površine oko 4,6 ha) iz pretežito poslovne namjene M2 u važećem Planu u kojoj nije dozvoljena gradnja građevina stambene namjene u pretežito stambenu namjenu ovim Prijedlogom Plana. Napominjemo da isto nije transparentno definirano u Odluci o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule 4/23) – nadalje: Odluka, u kojoj je navedeno *„da se izmjenama i dopunama Plana pristupa radi stvaranja planskih pretpostavki za daljnju realizaciju razvojnih programa na ovoj lokaciji te privođenja prostora namjeni omogućenoj Generalnim urbanističkim planom 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) – nadalje: GUP, s naglaskom na preoblikovanje prostora nekadašnjeg kamenoloma, definiranje potrebnih javnih sadržaja, stvaranje novog urbanog prostora te suvremenih i kvalitetnih urbanih vizura“*, međutim nigdje se ne planira promjena koncepta planskog rješenja koje se iz pretežito poslovne prenamjenjuje u pretežito stambenu namjenu. Stoga smatramo da je u obrazloženju Plana potrebno dodatno obrazložiti plansko rješenje te isto dopuniti Obveznim prostornim pokazateljima (brojem stanovnika, gustoćom stanovanja i gustoćom stanovništva) iz članka 19. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti), 9/11) kako bi bilo transparentno za koji broj stanovnika je područje planirano te isto dopuniti demografskom analizom kojom će se potkrijepiti i obrazložiti potreba planiranja određenog broja stanova za područje Grada Pule. Osim toga potrebno je preispitati opravdanost planiranja pretežito stambenih građevina na području bivšeg kamenoloma s obzirom na postojeću konfiguraciju terena nastalu eksploatacijom te mogućnost osiguranja kvalitetnih uvjeta za stambenu namjenu (osunčanje, provjetravanje, i dr.).

3. Smatramo potrebnim preispitati vertikalne gabarite novoplaniranih građevina stambene namjene u području načina gradnje 3.1, 3.2, 6. i 7. (P+5, P+6, max visina 26 m) s obzirom na odredbe Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“ broj 29/83, 36/85 i 42/86) koji propisuje minimalne udaljenosti građevina visokogradnje.

4. Smatramo neprihvatljivim da se površina za priuštivo stanovanje iz članka 39. Odredbi za provedbu Plana planira na području koje GUP-om ne omogućava gradnju stambenih građevina, s obzirom na raspoloživu površinu u vlasništvu Grada Pule površinu za priuštivo stanovanje potrebno je planirati na području koje GUP-om omogućava navedenu namjenu ili isto ne planirati. Također, smanjenje zaštitnih zelenih površina koje su namijenjene zaštiti okoliša i reljefa zbog gradnje sigurno nije prihvatljivo rješenje.

5. U članku 73. stavku 8. definirano je da „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.“. Sastavni dio prometne površine čini i okretište te prometnicu s okretištem treba planirati kao jedinstvenu građevnu česticu. Slijedom navedenoga korigirati odredbe Plana.

6. U članku 75. te grafičkom dijelu Plana vidljivo je da se parkirališta planiraju u profilu (sjeverne) prometnice. Isto treba preispitati s obzirom na gusto izgrađeno područje te protočnost prometne površine jer parkirališta u profilu prometnice usporavaju/ometaju protok prometa. S obzirom na činjenicu da se radi o novoplaniranom području mišljenja smo da je

potrebno planirati parkiralište odnosno garažnu kuću kojom bi se riješile potrebe prometa u mirovanju.
7. Preispitati mogućnost planiranja pješačkog prolaza kroz zgradu doma za starije kao javnog puta kako bi se ostvarile pješačke poveznice prema središnjoj javnoj površini sportsko-rekreacijske namjene – sport - R1 zbog eventualnog ometanja i buke koja bi mogla štetiti korisnicima doma. Iz odredbi članka 21. je vidljivo da se dozvoljava ograđivanje građevnih čestica namijenjenih gradnji stambenih građevina unutar zone numeričke oznake 1., ali trebalo bi preispitati i mogućnost ograđivanja građevne čestice doma za starije.
8. Smatramo potrebnim da se u rubnim dijelovima načina gradnje 2.2.,3.1., 3.2. i 4 prema poslovnoj trgovačkoj namjeni planira tampon zona visokog zelenila koje će apsorbirati negativne učinke opskrbnog prometa postojećeg trgovačkog centra.
9. Za dijelove područja plana obuhvaćenih načinima gradnje 6, 8 i 10 propisana je obaveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, smatramo potrebnim da se u navedenu obavezu uključe i područja načina gradnje 3.1, 3.2 i 7. kako bi se osiguralo kvalitetno rješenje s obzirom na izloženost područja vizurama sa kopnene i morske strane.
10. U cijelom Prijedlogu plana potrebno je poopćiti zakonske propise i vezati se na „važeći“ propis.

Slijedom navedenih primjedbi, potrebno je izmijeniti i uskladiti sve dijelove Plana te, temeljem čl. 108. Zakona, pribaviti suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine na Konačni prijedlog Plana.

Nositelj izrade dužan je, temeljem članka 112. Zakona, dostaviti Plan s Odlukom o donošenju ovom zavodu, najkasnije petnaest dana od dana objave u službenom glasilu i to u analognom i elektroničkom obliku u propisanom formatu (dwg, word).

S poštovanjem,

Ravnateljica:
Vedrana Perić, dipl.ing.arh.

U.z.
Stručna savjetnica za prostorno uređenje
Vedrana Glavaš-Ramić, dipl.ing.arh.

1/3

Odgovori na primjedbu br. VII.

1. Primjedba na članak 7. stavak 3. Odredbi za provedbu — formiranje građevne čestice dijelom u zoni zaštitnih zelenih površina

PRIHVAĆA SE.

Odredba članka 7. stavka 3. bit će brisana, odnosno preformulirana tako da se građevne čestice namijenjene gradnji građevina formiraju unutar zona u kojima je gradnja dopuštena, a površine zaštitnih zelenih površina (Z) ostaju razgraničene kao zasebne prostorne cjeline sa svojim uvjetima uređenja.

2. Obrazloženje povećanja mogućnosti gradnje stambenih jedinica, obvezni prostorni pokazatelji i demografska analiza

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na dopunu elaborata obveznim prostornim pokazateljima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima iz članka 19. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, izvedene iz planiranih lokacijskih uvjeta.

Ne prihvaća se, međutim, navod da promjena koncepta nije obuhvaćena Odlukom o izradi. Odlukom o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je kao razlog izrade utvrđeno „preispitivanje i redistribucija namjena unutar obuhvata Plana sukladno mogućnostima koje proizlaze iz Generalnog urbanističkog plana Grada Pule, s posebnim naglaskom na zone mješovite pretežito poslovne namjene (M2), sportsko-rekreacijsku namjenu – sport (R1) i zaštitne zelene površine (Z)“, kao i preispitivanje i dorada Odredbi za provedbu s naglaskom na navedene namjene, lokacijske uvjete gradnje te uvjete smještaja građevina i uređenja građevnih čestica. Prenamjena unutar navedenih zona time je Odlukom o izradi obuhvaćena, a Generalni urbanistički plan Grada Pule za taj prostor određuje mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M), unutar koje je stambena namjena dopuštena.

Ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Ne prihvaća se ni zahtjev za izradom zasebne demografske studije kao uvjeta za donošenje Plana. Izrada posebnih stručnih podloga nije predviđena člankom 8. Odluke o izradi, a Zakon je ne propisuje kao obvezni sadržaj postupka izrade izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

U odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica i za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

U odnosu na traženje da se preispita opravdanost planiranja pretežito stambenih građevina s obzirom na konfiguraciju terena i mogućnost osiguranja kvalitetnih uvjeta stanovanja (osunčanje,

provjetravanje), ističe se da su uvjeti stanovanja u planskom rješenju vrednovani: veći volumeni raspoređeni su u dijelovima obuhvata s povoljnijim visinskim kotama i vizurama, propisani su koridori obavezne zaštite vizura u kojima nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina, a za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene propisana je obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

3. Vertikalni gabariti novoplaniranih građevina u zonama 3.1, 3.2, 6. i 7. u odnosu na propisane najmanje udaljenosti građevina visokogradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Pored propisanih najmanjih udaljenosti građevina visokogradnje Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora („Narodne novine“ br. 29/83, 36/85 i 42/86) je utvrđena mogućnost i izuzetaka (manjeg međusobnog razmaka od propisanog) pod uvjetom da se tehničkom dokumentacijom dokaže kako je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Spomenute odredbe ugrađene su u Plan (Članak 127.).

Za spomenuti je, također, da je na Prijedlog plana ishođena suglasnost nadležnog tijela.

4. Članak 39. Odredbi za provedbu — „prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje unutar zaštitnih zelenih površina

PRIHVAĆA SE.

Prihvaća se primjedba da se površina za priuštivo stanovanje ne može planirati unutar zaštitnih zelenih površina (Z), na području na kojem Generalni urbanistički plan Grada Pule ne omogućuje gradnju stambenih građevina.

Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje uvjetovanu budućim izmjenama i dopunama GUP-a, bit će brisana, a oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana.

Iz obrazloženja Plana uklonit će se i pozivanje na „prostor rezervacije“, uključujući njegovo navođenje kao kompenzacijske mjere.

Time se istodobno otklanja i smanjenje zaštitnih zelenih površina namijenjenih zaštiti okoliša i reljefa, na koje Zavod upućuje u istoj točki.

5. Članak 73. stavak 8. Odredbi za provedbu — okretište kao dio građevne čestice prometnice

NE PRIHVAĆA SE.

Prihvaćanje ove primjedbe zahtijevalo bi da se građevna čestica javne prometne površine proširi tako da obuhvati i površinu okretišta, a ta se površina nalazi na zemljištu koje nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Za takvu izmjenu nema osnove jer je postojeće plansko rješenje zakonito i provedivo.

Odredba članka 73. stavka 8. ne isključuje planiranje okretišta unutar građevne čestice javne prometne površine, nego uz to omogućuje i njegovu izvedbu na površini građevnih čestica koje se na njega priključuju, i to isključivo uz suglasnost vlasnika tih čestica. Riječ je, dakle, o mogućnosti koja se ostvaruje samo uz pristanak vlasnika, a ne o nametanju tereta na tuđe zemljište.

Takvo je rješenje u skladu i s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, kojim je predviđeno da se priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu može ostvariti i putem prometne površine koja nije javna, uz propisane uvjete.

Funkcionalnost okretišta osigurana je na način definiran Odredbama za provođenje: pristup na prometnu površinu mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima, a nova „slijepa“ ulica za dvosmjerni promet mora imati okretište u skladu s posebnim propisima i pravilima struke. Konačno tehničko rješenje okretišta utvrđuje se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, uz suglasnost tijela nadležnog za upravljanje nerazvrstanim cestama.

6. Članak 75. Odredbi za provedbu — parkirališta u profilu prometnice i rješavanje prometa u mirovanju

NE PRIHVAĆA SE.

Promet u mirovanju za pojedinu građevinu rješava se, prema Odredbama za provedbu, na vlastitoj građevnoj čestici, u pravilu u potpuno ukopanim etažama namijenjenim isključivo rješavanju mirujućeg prometa, koje se mogu graditi i kao zajedničke za više susjednih građevnih čestica. Uz to je Planom omogućena realizacija javnog parkirališta na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. sjeverno od površine planiranog doma za starije, s propusnim završnim slojem i obveznim ozelenjivanjem prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta, dok gradnju garažnih kuća kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama unutar površina mješovite namjene omogućuje i Generalni urbanistički plan Grada Pule.

7. Pješački prolaz uz odnosno kroz građevinu doma za starije i mogućnost ograđivanja građevne čestice doma

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na ograđivanje. Članak 21. Odredbi za provedbu, kojim se ograđivanje građevnih čestica dopušta unutar zone numeričke oznake 1., bit će dopunjen tako da se ograđivanje omogući i za građevnu česticu doma za starije unutar površine javne i društvene namjene – socijalne (D2) koja je u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označena oznakom 6., kao i građevnu česticu doma za starije unutar površine mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) koja je u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označena oznakom 10., s obzirom na namjenu građevine i potrebu zaštite njezinih korisnika. Time se izravno odgovara na bojazan od ometanja korisnika doma, jer se korištenje same građevne čestice doma odvaja od javno dostupnih površina.

Ne prihvaća se dio primjedbe kojim se traži izmjena položaja javnog pješačkog puta. Taj je put ovim Planom razgraničen kao površina javne namjene uz istočnu granicu građevne čestice doma za starije i sastavni je dio obuhvata javnog arhitektonskog natječaja za dom za starije. Ukidanjem ili izmicanjem te poveznice izgubila bi se pješačka veza prema središnjoj javnoj površini sportsko-rekreacijske namjene –

sport (R1), koja je jedan od ciljeva ovoga Plana i jedan od zahtjeva iznesenih u participativnom procesu i u javnoj raspravi.

Zaštita korisnika doma od buke i ometanja osigurat će se u fazi u kojoj je to i moguće razriješiti — programom i provedbom javnog arhitektonskog natječaja za dom za starije, u čijim se smjernicama može propisati oblikovno i krajobrazno razdvajanje javnog pješačkog puta od ulaza i boravišnih sadržaja doma, uz zeleni tampon i odgovarajuću denivelaciju.

8. Tampon zona visokog zelenila u rubnim dijelovima zona 2.2, 3.1, 3.2 i 4 prema poslovnoj trgovačkoj namjeni

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA

Odredbe za provedbu bit će dopunjene obvezom uređenja pojasa visokog zelenila autohtonih vrsta uz rubove zona okrenutih prema površini gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) – radi se o zonama 3.2., 4. i 10., radi ublažavanja negativnih učinaka opskrbnog prometa postojećeg trgovačkog centra a koji se uređuje u sklopu obveznog udjela parkovne odnosno prirodno zelene površine građevne čestice. Time se ujedno doprinosi i zaštiti od buke te kvaliteti stanovanja i boravka u kontaktnim zonama.

9. Proširenje obveze provedbe javnog arhitektonskog natječaja na područja načina gradnje 3.1, 3.2 i 7

NE PRIHVAĆA SE.

Prema članku 55. stavku 1. Zakona, odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine propisuje se, po potrebi, obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate u prostoru na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Zone numeričkih oznaka 3.1, 3.2 i 7 planirane su kao površine mješovite pretežito stambene namjene (M1), dakle nisu zahvati u prostoru javne i društvene namjene, a nalaze se na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pula -Pola. Za te zone stoga nisu ispunjene pretpostavke za propisivanje obveze provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana upravo za zahvate koji te pretpostavke ispunjavaju — za dom za starije (D2), za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M).

Kvaliteta rješenja i zaštita izloženosti područja vizurama s kopnene i morske strane u zonama 3.1, 3.2 i 7 osigurava se drugim instrumentima Plana: koridorima obavezne zaštite vizura (potezima vizualnih prodora) u kojima nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, obvezom javne dostupnosti tih koridora, obvezom uređenja javno dostupnih pješačkih prolaza te propisanim lokacijskim uvjetima i uvjetima oblikovanja i uređenja građevnih čestica.

10. Poopćavanje pozivanja na zakonske propise

NE PRIHVAĆA SE.

Zbog učestalih promjena zakonskih i podzakonskih akata ne ocjenjuje se ključnim potreba usklađenja teksta, ispravan naziv kao i aktualni zakonski propisi podrazumijevaju se u primjeni.

4.2. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe fizičkih i pravnih osoba

1. Adriana Marković

14/07/2026, 13:14 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-3
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 09:54:13

Primjedba - Adriana Markovic

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3333394245444141383343383630343230303030303030434136424544334 67D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Adriana Markovic

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

Odgovori na primjedbu br. 1.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

2. Adriana Višković Ereš

15/07/2026, 13:56 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-117
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 16:56:21

Primjedba - Adriana Višković Ereš

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

prilažem već spomenute primjedbe za sprovedbu plana kojim se nastavlja devastiranje Pule u betoniziran grad bez plana za daljnju budućnost. Gdje se svaka zelena površina pokušava prilagoditi turistima i samo turistima od parkirnih mjesta do apartmana. Grad Pula gubi svoj identitet starog mediteranskog grada sa poviješću i pričom. Dok svi drugi gradovi sprovode planove s manje betona a više zelenila mi opet zaostajemo i idemo u krivom smjeru gledajući samo financijski interes. Nemamo ni jedan velik, lijep, zelen park kao svaki veći grad. Imamo zapuštenu Šijansku šumu bez ikakvog sadržaja osim bara i par zastarjelih dječjih sprava. Imamo trgove kao što je Trg kralja Tomislava koji je isto tako samo beton bez sadržaja i hlada. Imamo parkirališta koja zjape prazna ali nemamo povezanost gradskog prijevoza s centrom grada ali nam opet treba još parkirališta i to što bliže centru. Imamo neiskorišten potencijal koji se koristi u pogrešne svrhe. Grad Pula prestaje biti gradom građana a postaje grad koji živi samo 4 mjeseca za turiste. Najlakše je sve sravnati s zemljom i sagraditi apartmane.

Jednom stablu treba i do 50 godina da izraste a tako ih se olako ruši.

Molim da me elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem
Adriana Višković Ereš

U Puli, 10.07.2026.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3636314544313330464234423633343230303030303030443630414541334 67D 1/1

Odgovor na primjedbu br. 2.

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana, površine 16,17 ha odnosi se na prostor nekadašnjeg kamenoloma koji danas predstavlja jedno od većih neuređenih, devastiranih područja u gradskom prostoru. Osim dijela prometne infrastrukture i postojećeg trgovačkog centra, najveći dio obuhvata nije priveden planiranoj namjeni te predstavlja zapušten prostor značajnog razvojnog potencijala čija je prostorna regeneracija i funkcionalna preobrazba neophodna.

Budući realizacija filmskog studija više nije aktualna, iskazana je inicijativa za preispitivanje planskih rješenja i definiranje novih razvojnih mogućnosti prostora. Inicijativa je ocijenjena opravdanom jer postojeće plansko rješenje više ne odgovara stvarnim razvojnim okolnostima, dok predmetni prostor i dalje ostaje neuređen i neiskorišten.

U pripremi izmjena plana primijenjen je znatno širi model uključivanja javnosti od zakonom propisanog minimuma. Već prije donošenja Odluke o izradi provedeno je javno savjetovanje, a tijekom izrade plana organiziran je i participativni proces s predstavnicima stručne i zainteresirane javnosti radi prikupljanja prijedloga i definiranja razvojnih smjernica.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Predloženo plansko rješenje oblikovano je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

Razvoj urbanog područja podrazumijeva usklađivanje novih zahvata s postojećim vrijednostima prostora, pri čemu je cilj prostornog planiranja ostvariti skladan odnos između očuvanja prostornih vrijednosti i omogućavanja daljnjeg razvoja grada.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta.

Kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Nadalje, iz planskog je rješenja razvidna potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata plana što, sveukupno, ima utjecaj na postizanje ravnoteže između nove izgradnje i očuvanja kvalitete prostora.

Prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima.

Pri tome valja istaknuti da predmetne izmjene i dopune Plana ne predstavljaju isključivo planiranje novih građevnih površina, već istodobno planiraju značajne javne zelene površine, sportsko-rekreacijske sadržaje, građevine javne i društvene namjene, prometnu i komunalnu infrastrukturu te druge sadržaje potrebne za funkcioniranje budućeg gradskog područja.

3. Afrodita Bulajić

15/07/2026, 13:32 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-91
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 19:49:12

Primjedba - Afrodita Bulajić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
u privitku dostavljam primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, podnesene u roku javne rasprave.
Molim da se zaprimi i razmotri u postupku donošenja Plana te da mi se potvrdi primitak ovog podneska.
S poštovanjem,
Afrodita Bulajić

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3637454537323343443834313833343230303030303030433839314339333467D 1/1

Za: GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

Primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I. UVOD

Prostorni planovi predstavljaju temeljne akte upravljanja prostorom te se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, moraju temeljiti na odgovarajućim stručnim podlogama, cjelovitoj analizi stanja prostora, načelu održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštiti javnog interesa.

Upravo zbog važnosti predmetnog prostora očekuje se da svaka značajna izmjena prostornog plana bude popraćena jasnim, provjerljivim i stručno obrazloženim razlozima zbog kojih se mijenja dosadašnji koncept razvoja, povećava intenzitet izgradnje te mijenja odnos između izgrađenih površina, zelenih površina i javnih sadržaja.

Veći broj ključnih planskih rješenja ostaje nedovoljno obrazložen ili nije potkrijepljen odgovarajućim stručnim analizama ili urbanističkim pokazateljima. Time je zainteresiranoj javnosti otežana provjera opravdanosti predloženih planskih rješenja, budući da nije moguće utvrditi jesu li ona utemeljena na odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima.

Slijedom navedenoga, podnosim sljedeće primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nije moguće utvrditi zbog kojih se objektivnih prostornih, demografskih, gospodarskih ili društvenih razloga predlažu ovako značajne izmjene važećeg urbanističkog plana.

Obrazloženje opisuje sadržaj pojedinih izmjena, ali ne sadrži cjelovitu stručnu analizu koja bi odgovorila na temeljno pitanje zbog čega je upravo sada potrebno povećati intenzitet izgradnje, povećati dopuštenu katnost pojedinih građevina te izmijeniti dosadašnji koncept razvoja predmetnog prostora.

Osobito nedostaju:

- demografske analize,

- analize potreba za novim stambenim kapacitetima,

- analiza učinaka na postojeću infrastrukturu,

- analiza učinaka na javne sadržaje,

- analiza dugoročnog razvoja područja Stoje u odnosu na razvoj cijelog grada.

Bez navedenih stručnih podloga nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz stvarnih razvojnih potreba Grada Pule ili predstavljaju isključivo izmjenu planskog koncepta bez odgovarajućeg stručnog obrazloženja.

Takvo obrazloženje predstavlja pretpostavku za provjeru jesu li predložena planska rješenja donesena u skladu s temeljnim načelima prostornog planiranja, osobito načelom održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštite javnog interesa.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

Jedno od temeljnih polazišta izvornog UPU-a „Max Stoja“ bilo je uređenje i sanacija prostora bivšeg kamenoloma kao dugotrajno devastiranog dijela grada.

I u samom obrazloženju Prijedloga IV. izmjena navodi se kako je riječ o prostoru koji je oblikovan intenzivnom eksploatacijom kamena te da ga je potrebno planski obnoviti kako bi se ublažio neprirodan izgled nastao ljudskom djelatnošću.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza se zaključuje da upravo povećanje intenziteta izgradnje predstavlja najprimjereniji način ostvarivanja tog cilja.

Nisu prikazane usporedbe mogućih varijanti uređenja prostora, niti razmatranja alternativnih planskih rješenja, niti je obrazloženo zbog čega se odustaje od ranije naglašenog koncepta rekultivacije i postupnog vraćanja prostora u uravnotežen odnos između izgradnje, zelenih površina i javnih sadržaja.

Smatram da svako bitno odstupanje od izvornog planskog koncepta mora biti jasno i argumentirano obrazloženo, što u predmetnom prijedlogu nije učinjeno.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

Iz obrazloženja proizlazi da se predlaže povećanje mogućnosti izgradnje na pojedinim dijelovima obuhvata Plana, uključujući povećanje dopuštene katnosti i proširenje površina mješovite namjene.

Međutim, nije prikazana stručna analiza iz koje bi bilo razvidno zbog čega je upravo predloženi intenzitet izgradnje ocijenjen optimalnim za predmetni prostor, osobito imajući u vidu da predložene izmjene omogućuju znatno veći intenzitet korištenja prostora u odnosu na važeći Plan.

Osobito nisu prikazane:

- analiza utjecaja povećane katnosti na krajobraz i vizure,

- analiza utjecaja na mikroklimu i prirodno strujanje zraka,

- analiza utjecaja na okolnu stambenu izgradnju,

- analiza odnosa između povećanja građevinskih kapaciteta i povećanja javnih sadržaja,

- analiza dugoročnih posljedica za kvalitetu života postojećih stanovnika.

Budući da se radi o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, smatram da je povećanje intenziteta izgradnje trebalo biti popraćeno detaljnim stručnim obrazloženjem koje bi omogućilo provjeru opravdanosti predloženog rješenja.

Bez takvih analiza nije moguće objektivno ocijeniti jesu li predložene izmjene u skladu s načelima održivog prostornog razvoja i zaštite javnog interesa.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ proizlazi da je riječ o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, nastale dugogodišnjom eksploatacijom kamenoloma. Upravo zbog takve konfiguracije terena vizualni učinci planirane izgradnje mogu biti znatno izraženiji nego na prostorima ravnije konfiguracije, što dodatno opravdava potrebu za izradom krajobrazne analize i odgovarajućih stručnih vizualizacija. Sam izrađivač navodi kako visinske razlike na pojedinim dijelovima obuhvata prelaze 25 metara te da prostor zahtijeva pažljivo planiranje radi ublažavanja posljedica ranije devastacije.

Unatoč tome, u javno dostupnoj dokumentaciji nisu prikazane stručne krajobrazne analize niti vizualizacije koje bi omogućile procjenu utjecaja planirane izgradnje na izgled prostora.

Posebno nedostaju:

- analiza vizura iz okolnih stambenih naselja,

- analiza pogleda s obalnog područja i pomorskog dobra,

- analiza utjecaja na prepoznatljivu siluetu poluotoka Stoja,

- fotomontaže ili druge stručne vizualizacije planirane izgradnje,

- usporedba postojećeg i planiranog stanja prostora.

S obzirom na dominantan položaj planirane izgradnje na uzdignutom terenu iznad obale, krajobrazna analiza i odgovarajuće vizualizacije trebale su predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

Neposredno i šire okruženje obuhvata Plana obilježeno je pretežito nižom stambenom izgradnjom, obiteljskim kućama, postojećim zelenim površinama te otvorenim vizurama prema moru.

Predloženim izmjenama omogućava se izgradnja građevina znatno većih gabarita, pri čemu iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih je stručnih kriterija zaključeno da je takva prostorna transformacija usklađena s postojećim karakterom područja.

Osobito nije analiziran utjecaj povećane katnosti na:

- vizualni identitet naselja,

- kvalitetu stanovanja postojećih stanovnika,

- prirodno provjetravanje prostora,

- odnos izgrađenih i otvorenih površina,

- percepciju obalnog prostora kao jedinstvene krajobrazne cjeline.

Smatram da tako značajna promjena urbanističke morfologije mora biti popraćena detaljnim stručnim obrazloženjem koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

Podnositelj primjedbe smatra da predloženo povećanje katnosti predstavlja značajan odmak od dosadašnjeg urbanističkog karaktera ovog dijela Stoje te da njegova opravdanost nije uvjerljivo obrazložena niti potkrijepljena odgovarajućim stručnim analizama.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja (ZOP)

Cjelokupni obuhvat UPU-a „Max Stoja“ nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), koje zbog svojih prirodnih, krajobraznih i javnih vrijednosti zahtijeva osobito pažljivo prostorno planiranje.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na koji su način posebnosti Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) utjecale na odabir planskih rješenja. Također nije prikazano kako su pri planiranju vrednovani zaštita obalnog krajobraza, očuvanje otvorenih vizura, javni interes i dugoročna održivost prostora, niti je obrazloženo na koji su način posebna obilježja ZOP-a uzeta u obzir prilikom određivanja povećane katnosti, intenziteta izgradnje i novih građevinskih kapaciteta.

Imajući u vidu iznimnu osjetljivost obalnog prostora, bilo je potrebno izraditi posebno obrazloženje koje bi pokazalo na koji način predložena planska rješenja doprinose očuvanju vrijednosti Zaštićenog obalnog područja te kako se osigurava ravnoteža između razvojnih interesa i zaštite prostora kao ograničenog javnog dobra.

S obzirom na očekivane posljedice klimatskih promjena, sve učestalije toplinske valove te potrebu očuvanja otpornosti obalnih urbanih prostora, smatram da bi ovakva analiza trebala predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

Posebna zaštita obalnog prostora podrazumijeva da svako povećanje građevinskih kapaciteta mora biti popraćeno jasnim stručnim obrazloženjem kojim se dokazuje da neće doći do narušavanja krajobraznih vrijednosti, javnog korištenja obale niti dugoročne održivosti prostora.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

Područje bivšeg kamenoloma predstavlja jedan od posljednjih većih neizgrađenih prostora na ovom dijelu poluotoka Stoja.

Izvorna koncepcija plana naglašavala je važnost biološke rekultivacije i stvaranja zaštitnih zelenih površina kao sastavnog dijela sanacije devastiranog prostora.

Predloženim izmjenama predviđa se intenzivnija izgradnja, dok iz obrazloženja nije razvidno na koji će način biti ostvareni ciljevi povećanja urbanog zelenila, očuvanja ekoloških funkcija prostora i prilagodbe klimatskim promjenama.

Nisu prikazane analize koje bi pokazale:

- kolika će biti stvarna površina visokog zelenila nakon provedbe Plana,

- kako će se ublažiti učinci povećane izgrađenosti,

- na koji će način plan doprinositi smanjenju toplinskih opterećenja,

- kako će se očuvati ekološke funkcije prostora nastale planiranom rekultivacijom.

Takve analize predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja, osobito na prostoru koji se nalazi u neposrednoj blizini obale i ima važnu ulogu u urbanoj klimatskoj otpornosti. Istodobno, planska rješenja trebala bi biti obrazložena i u odnosu na suvremena načela razvoja zelene infrastrukture te prilagodbe urbanih područja klimatskim promjenama, koja čine važan dio europskih i nacionalnih politika održivog prostornog razvoja.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

Predloženim izmjenama omogućuje se značajno povećanje građevinskih kapaciteta i znatno intenzivnije korištenje prostora nego što je bilo predviđeno dosadašnjim planskim rješenjima, što nužno uzrokuje dodatno opterećenje prometne, komunalne i energetske infrastrukture te zahtijeva provjeru dostatnosti postojećih infrastrukturnih sustava.

Međutim, u obrazloženju Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nisu prikazane stručne analize iz kojih bi bilo razvidno da postojeći infrastrukturni sustavi mogu prihvatiti planirano povećanje broja korisnika prostora.

Osobito nedostaju:

- analiza kapaciteta prometne mreže,

- analiza prometa u mirovanju,

- analiza kapaciteta vodoopskrbne mreže,

- analiza kapaciteta sustava odvodnje,

- analiza elektroenergetske mreže,

- analiza potreba za novim javnim sadržajima,

- analiza opterećenja komunalnog sustava,

- analiza kapaciteta sustava gospodarenja komunalnim otpadom.

U obrazloženju se navodi kako se infrastrukturna rješenja bitno ne mijenjaju, međutim upravo povećanje građevinskih kapaciteta zahtijeva dokaz da postojeća infrastruktura može podnijeti planirano povećanje broja korisnika.

Osobito nije analizirano može li postojeći sustav javne vodoopskrbe dugoročno osigurati dostatne količine vode za planirani broj novih korisnika prostora, osobito tijekom ljetnih mjeseci kada se potrebe stalnog stanovništva, turističkog smještaja i gospodarskih djelatnosti preklapaju te dosežu godišnji vrhunac.

Jednako tako nije prikazano postoje li dostatni kapaciteti elektroenergetske mreže za prihvat planiranog povećanja broja korisnika prostora niti jesu li potrebna dodatna ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu kako bi se osigurala pouzdana opskrba budućeg naselja.

Bez takvih analiza nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja održiva niti jesu li u skladu s načelima racionalnog prostornog planiranja.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi koliki je maksimalni broj novih stambenih jedinica niti koliki je ukupni broj budućih korisnika prostora koji proizlazi iz predloženih planskih rješenja.

Tijekom javnog predstavljanja Prijedloga Plana iznesene su procjene prema kojima bi se na području obuhvata moglo realizirati približno 1.600 novih stambenih jedinica odnosno približno 5.000 novih stanovnika ili korisnika prostora. Takav broj odgovara veličini novog gradskog naselja, zbog čega procjena njegovih učinaka na prostor predstavlja sastavni dio odgovornog urbanističkog planiranja.

Ako su takvi kapaciteti doista mogući prema prijedlogu Plana, tada je bilo nužno da obrazloženje sadrži urbanistički proračun kojim se prikazuju:

- maksimalni građevinski kapacitet,

- procijenjeni broj stanova,

- procijenjeni broj stanovnika,

- potrebni kapaciteti javnih sadržaja,

- procjena opterećenja prometne i komunalne infrastrukture.

Izostanak takvog proračuna onemogućuje javnosti da procijeni stvarne posljedice predloženih planskih rješenja.

Osobito je važno procijeniti mogu li postojeći infrastrukturni sustavi prihvatiti planirano povećanje broja korisnika bez narušavanja razine komunalnih usluga koju već koriste postojeći stanovnici područja.

Prema javno dostupnim podacima, Grad Pula raspolaže s približno 31.194 stambene jedinice, pa bi izgradnja približno 1.600 novih stanova predstavljala povećanje ukupnog stambenog fonda za više od 5 %. Riječ je o iznimno značajnom povećanju koje samo po sebi zahtijeva detaljno obrazloženje njegovih prostornih, infrastrukturnih i društvenih posljedica. Ukoliko bi se značajan dio novih jedinica koristio za turistički smještaj, njihov broj predstavljao bi povećanje postojećeg fonda privatnog smještaja za približno jednu trećinu, što dodatno naglašava potrebu procjene ukupnog opterećenja prostora.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

Prema javno dostupnim podacima, planirani kapaciteti predstavljali bi povećanje postojećeg stambenog fonda Grada Pule za više od pet posto unutar jednog planskog obuhvata.

Takav razvoj ima izravne posljedice na funkcioniranje prometnog sustava, sustava javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, gospodarenja otpadom, javnih parkirališta, zdravstvenih i obrazovnih sadržaja te ostale komunalne infrastrukture, a može imati značajan utjecaj i na raspoloživost javnih parkirališta, pristup plažama, opterećenje pomorskog dobra te korištenje ostalih javnih prostora na području Stoje.

Posebno nije analiziran kumulativni učinak ove planirane izgradnje zajedno s drugim razvojnim zahvatima u neposrednom okruženju, uključujući planirane turističke kapacitete na području Hotela Valkane. U prostornom planiranju upravo se kumulativni učinci različitih zahvata promatraju kao važan element procjene održivosti razvoja pojedinog područja.

Stoga obrazloženje ne sadrži cjelovitu procjenu kumulativnih učinaka planirane izgradnje na navedene sustave.

Posebno zabrinjava činjenica da nije prikazano kako će povećanje broja korisnika prostora utjecati na postojeće infrastrukturne sustave tijekom turističke sezone, kada su kapaciteti grada već sada znatno opterećeni.

To se osobito odnosi na sustave javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, parkirališne kapacitete te gospodarenje komunalnim otpadom, koji tijekom ljetnih

mjeseci već sada rade pod znatno povećanim opterećenjem zbog sezonskog povećanja broja korisnika prostora. U obrazloženju Prijedloga Plana nije prikazano na koji će se način navedeni sustavi prilagoditi dodatnom opterećenju koje proizlazi iz planiranog povećanja građevinskih kapaciteta.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno da je provedena cjelovita procjena dugoročne nosivosti prostora u odnosu na planirani intenzitet izgradnje. Takva procjena trebala bi obuhvatiti ne samo tehničke kapacitete infrastrukture nego i sposobnost prostora da dugoročno osigura primjerenu kvalitetu stanovanja, dostupnost javnih sadržaja, očuvanje obalnog prostora, dovoljnu količinu zelenih površina te održivo korištenje prirodnih resursa. Bez takve procjene nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja usklađena s načelima održivog prostornog razvoja.

Pri procjeni ukupnog opterećenja prostora potrebno je vrednovati zajednički učinak svih postojećih i planiranih zahvata, uključujući planirani Hotel Valkane i druge razvojne projekte u neposrednom okruženju, budući da svi oni koriste iste javne resurse - prometnice, parkirališta, plaže, pomorsko dobro i komunalnu infrastrukturu.

Promatranje pojedinih zahvata zasebno ne omogućuje cjelovitu procjenu stvarne nosivosti prostora niti njihovih zajedničkih učinaka na javnu infrastrukturu i kvalitetu života.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

Područje obuhvata Plana neposredno je povezano s obalnim pojasom koji predstavlja jedno od najvrjednijih javnih prostora Grada Pule.

Povećanje broja stanovnika i korisnika prostora ne utječe isključivo na područje obuhvata Plana, već izravno povećava opterećenje okolnih plaža, šetnica, pomorskog dobra i javnih obalnih površina. Osobito se to odnosi na ljetne mjesece, kada su plaže, obalne šetnice i pomorsko dobro na području Stoje već sada među najintenzivnije korištenim javnim prostorima u Gradu Puli.

Unatoč tome, u obrazloženju nije izrađena analiza nosivosti obalnog prostora niti procjena mogućnosti prihvata dodatnog broja korisnika.

Osobito nedostaje procjena:

- kapaciteta postojećih plaža,

- opterećenja pomorskog dobra,

- opterećenja obalne šetnice,

- potrebe za novim javnim sadržajima uz more,

- utjecaja povećanog korištenja prostora tijekom ljetnih mjeseci,

- utjecaja na dostupnost i kvalitetu korištenja javnog obalnog prostora za postojeće stanovnike i posjetitelje.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

Prilikom procjene učinaka predmetnog Plana nije dovoljno promatrati isključivo područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“.

Na istom dijelu grada planiraju se i drugi zahvati uključujući planirane turističke i druge građevinske zahvate u neposrednom okruženju. Takvi zahvati koriste iste prometne pravce, isto pomorsko dobro, iste plaže te iste komunalne sustave, zbog čega njihove učinke nije moguće promatrati odvojeno.

Stoga je bilo potrebno procijeniti kumulativni učinak svih planiranih zahvata na područje Stoje, uključujući njihov zajednički utjecaj na promet, javnu infrastrukturu, obalni prostor i kvalitetu života postojećih stanovnika.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana, zbog čega nije moguće ocijeniti stvarni ukupni učinak planiranog razvoja prostora.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

Suvremeno prostorno planiranje podrazumijeva da se pri planiranju novih građevinskih zahvata procjenjuju učinci klimatskih promjena te predviđaju mjere kojima će se povećati otpornost urbanih područja na sve izraženije toplinske valove, ekstremne oborine i druge klimatske rizike.

Takav pristup danas predstavlja sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te je ugrađen u europske i nacionalne politike usmjerene na povećanje otpornosti urbanih područja na klimatske promjene.

Područje bivšeg kamenoloma Max Stoja predstavlja izrazito specifičan prostor zbog svoje konfiguracije, velikih visinskih razlika i neposredne blizine mora. Upravo zbog tih obilježja bilo je potrebno analizirati kako će povećanje izgrađenih površina utjecati na mikroklimu, prirodno provjetravanje, zadržavanje oborinskih voda i stvaranje urbanih toplinskih otoka.

U obrazloženju Prijedloga IV. izmjena takva analiza nije prikazana.

Nedostaju osobito:

- analiza utjecaja povećanja izgrađenosti na temperaturu prostora,

- analiza prirodnog strujanja zraka,

- analiza zadržavanja i infiltracije oborinskih voda,

- procjena klimatske otpornosti planiranog naselja,

- prikaz mjera prilagodbe klimatskim promjenama.

Smatram da je riječ o nužnim stručnim podlogama bez kojih nije moguće ocijeniti dugoročnu održivost predloženog planskog rješenja.

Suvremeno prostorno planiranje temelji se na razvoju zelene infrastrukture, smanjenju učinaka urbanih toplinskih otoka, očuvanju prirodnih funkcija tla i povećanju otpornosti gradova na klimatske promjene. Stoga se očekuje da obrazloženje ovakvog plana jasno pokaže na koji način predložena rješenja doprinose ostvarivanju tih ciljeva.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

Iz dosadašnjeg razvoja predmetnog područja proizlazi da je jedna od temeljnih svrha planiranja bila postupna sanacija prostora bivšeg kamenoloma te povećanje kvalitete okoliša kroz biološku rekultivaciju i uređenje zelenih površina.

Predloženim izmjenama dolazi do promjene prostornog odnosa između izgrađenih i zelenih površina. Međutim, u obrazloženju nije prikazana stručna analiza koja bi pokazala da će se unatoč povećanoj izgradnji zadržati ili unaprijediti ekološke funkcije prostora.

Nije prikazano ni na koji će način planirano zelenilo može dugoročno nadomjestiti ekološke funkcije prostora koje se gube povećanjem izgrađenih površina.

Nisu analizirani učinci na:

- bioraznolikost,

- krajobraznu povezanost,

- zasjenjenje i prirodno hlađenje prostora,

- kvalitetu zraka,

- ukupni udio funkcionalnog zelenila.

Smatram da se promjene ovakvog značaja ne mogu obrazložiti isključivo grafičkim prikazima plana, već zahtijevaju detaljno stručno obrazloženje koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave u prostornom planiranju obvezne su voditi računa o načelima održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora, prilagodbe klimatskim promjenama te očuvanja i razvoja zelene infrastrukture.

Međutim, iz obrazloženja nije moguće utvrditi na koji način su navedena načela konkretno primijenjena prilikom izrade Prijedloga IV. izmjena UPU-a „Max Stoja“.

Osobito nije prikazano:

- kako se povećanjem građevinskih kapaciteta doprinosi klimatskoj otpornosti grada,

- na koji način se osigurava očuvanje zelene infrastrukture,

- kako se sprječava daljnje povećanje toplinskih opterećenja urbanog prostora,

- kako predložena rješenja doprinose dugoročno održivom razvoju područja.

Smatram da navedena pitanja predstavljaju sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te da njihovo stručno obrazloženje treba biti sastavni dio dokumentacije koja se stavlja na javnu raspravu, osobito kada je riječ o planiranju prostora unutar Zaštićenog obalnog područja mora.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

U obrazloženju nije prikazano na koji će način planirano naselje doprinositi učinkovitom korištenju vode, energije, oborinskih voda niti drugim načelima održivog upravljanja resursima koja predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja. Iako pojedina tehnička rješenja mogu biti predmet kasnijih faza projektiranja, prostorni plan trebao bi obrazložiti osnovna načela održivosti na kojima se temelji planirani razvoj područja.

Povećanje broja korisnika prostora neizbježno dovodi i do povećanja količina komunalnog otpada. Prema okvirnim procjenama, naselje s približno 5.000 novih stanovnika moglo bi proizvoditi oko 2.090 tona komunalnog otpada godišnje. Tijekom turističke sezone opterećenje bi bilo dodatno povećano zbog većeg broja korisnika prostora. U obrazloženju Plana nije prikazana analiza učinaka takvog povećanja na sustav gospodarenja komunalnim otpadom niti je obrazloženo na koji bi se način osigurali dostatni kapaciteti za njegovo dugoročno zbrinjavanje.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

Jedan od elemenata koji se u javnom predstavljanju Plana ističe kao doprinos javnom interesu jest mogućnost izgradnje doma za starije osobe.

Sama mogućnost planiranja javne namjene ne predstavlja istodobno i dokaz njezine stvarne provedivosti, osobito kada iz planske dokumentacije nije razvidno postoje li pretpostavke za njezinu realizaciju.

Međutim, iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno postoje li za ostvarenje takvog projekta odgovarajuće stručne, financijske i provedbene pretpostavke.

Osobito nije moguće utvrditi:

- jesu li riješeni imovinskopravni odnosi na zemljištu predviđenom za tu namjenu,

- postoji li odgovarajući program ili odluka nadležnih tijela o realizaciji takvog projekta,

- postoje li osigurani izvori financiranja,

- u kojem se vremenskom razdoblju planira njegova izgradnja.

Smatram da javni sadržaji koji se navode kao važan razlog prihvaćanja izmjena Plana moraju biti potkrijepljeni jasnim pokazateljima njihove stvarne provedivosti.

U protivnom nije moguće procijeniti predstavljaju li oni realan razvojni cilj ili isključivo plansku mogućnost čija realizacija nije izvjesna.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

Predloženim izmjenama omogućuje se povećanje građevinskih kapaciteta za privatnu izgradnju, dok iz obrazloženja nije razvidno da se istodobno osigurava razmjerno povećanje javnih sadržaja potrebnih za funkcioniranje budućeg naselja.

Nisu prikazane analize potreba za:

- javnim zelenim površinama,

- dječjim igralištima,

- kapacitetima predškolskih i obrazovnih ustanova,

- društvenim sadržajima,

- zdravstvenim i socijalnim uslugama,

- drugim sadržajima koji prate povećanje broja stanovnika.

Držim da održivo prostorno planiranje zahtijeva uravnotežen razvoj privatnih i javnih funkcija prostora te da takvu ravnotežu treba jasno obrazložiti u planskoj dokumentaciji.

Osobito nije obrazloženo na koji način opseg i kapacitet planiranih javnih sadržaja odgovaraju povećanju građevinskih kapaciteta predviđenom ovim izmjenama Plana.

VIII. IZOSTANAK IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU KAO TEMELJNE STRUČNE PODLOGE

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

Jedno od temeljnih načela prostornog planiranja jest da se planska rješenja temelje na stvarnom stanju prostora i objektivno utvrđenim razvojnim potrebama. Jedan od ključnih instrumenata za praćenje stanja prostora jest Izvješće o stanju u prostoru,

koje služi kao stručna podloga za ocjenu postojećih prostornih pokazatelja, uočavanje razvojnih problema i utvrđivanje potrebe za izmjenama prostornih planova.

Podnositelj primjedbe ukazuje da Grad Pula dugi niz godina nije izradio novo Izvješće o stanju u prostoru, iako je riječ o dokumentu koji predstavlja važnu stručnu osnovu za planiranje razvoja prostora. Zbog toga javnosti nije dostupna cjelovita analiza stanja prostora koja bi omogućila provjeru proizlaze li predložene izmjene iz stvarno utvrđenih razvojnih potreba ili iz planske odluke koja nije potkrijepljena odgovarajućim stručnim pokazateljima.

U nedostatku ažurnog izvješća nije moguće utvrditi na temelju kojih su pokazatelja doneseni zaključci da je upravo na području obuhvata UPU-a „Max Stoja“ potrebno:

- značajno povećati građevinske kapacitete,

- omogućiti povećanje broja stambenih jedinica,

- povećati intenzitet izgradnje,

- mijenjati odnos između izgrađenih i zelenih površina,

- planirati nove prostorne sadržaje.

Iz obrazloženja Plana nije razvidno postoje li stručni pokazatelji koji bi dokazivali:

- potrebu za povećanjem broja stanova,

- potrebu za povećanjem gustoće izgradnje,

- dostatnost postojeće komunalne infrastrukture,

- dostatnost javnih sadržaja,

- mogućnost prihvata dodatnog broja stanovnika i korisnika prostora,

- potrebu za povećanjem ukupnog kapaciteta prostora u odnosu na postojeće stanje.

Stava sam da bi upravo Izvješće o stanju u prostoru trebalo predstavljati polazišni dokument za ocjenu opravdanosti ovakvih izmjena prostornog plana.

Bez takve stručne podloge nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz objektivno utvrđenih potreba razvoja Grada Pule ili predstavljaju isključivo plansku odluku koja nije potkrijepljena cjelovitom analizom stanja prostora.

IX. Zaključak i prijedlog

Podnositelj primjedbe smatra da tako značajne izmjene urbanističkog plana moraju biti potkrijepljene cjelovitim stručnim podlogama koje omogućuju provjeru njihove opravdanosti, održivosti i usklađenosti s načelima zakonitog prostornog planiranja.

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih pokazatelja stvarnog stanja prostora, demografskih potreba, infrastrukturnih kapaciteta i razvojnih ciljeva Grada Pule proizlazi potreba za ovako značajnim povećanjem građevinskih kapaciteta na području obuhvata Plana. Stoga smatram da je prije donošenja Plana bilo potrebno izraditi ili javno predstaviti odgovarajuće stručne podloge, uključujući ažurno Izvješće o stanju u prostoru ili drugu usporedivu analizu, koja bi omogućila provjeru opravdanosti predloženih planskih rješenja.

Stoga predlažem da se prije donošenja Plana dopuni obrazloženje odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima kako bi javnost, nadležna tijela i donositelj Plana mogli na transparentan način ocijeniti opravdanost predloženih planskih rješenja.

Sve navedene primjedbe imaju zajedničko polazište: iz javno dostupne dokumentacije nije moguće jasno utvrditi na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a „Max Stoja“.

Bez takvih stručnih podloga nije moguće ostvariti ni stvarno i učinkovito sudjelovanje javnosti u postupku javne rasprave, jer građani i zainteresirana javnost ne mogu ocijeniti opravdanost planskih rješenja ako razlozi njihova donošenja nisu jasno prikazani i obrazloženi.

Stoga predlažem da se sve iznesene primjedbe razmotre, da sePrijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ dopuni odgovarajućim stručnim podlogama i obrazloženjima te da se prije njegova donošenja otklone uočeni nedostaci kako bi Plan bio utemeljen na načelima zakonitosti, transparentnosti, održivog razvoja i zaštite javnog interesa.

Smatram da kvalitetno prostorno planiranje nije pitanje količine izgradnje, već kvalitete stručnog obrazloženja na kojem se planska rješenja temelje. Upravo zato držim da je dopuna stručnih podloga i obrazloženja nužan preduvjet za donošenje ovako značajnih izmjena Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, kako bi konačna planska rješenja bila utemeljena na provjerljivim stručnim pokazateljima, načelima održivog razvoja i zaštiti javnog interesa.

S poštovanjem,

Afrodita Bulajić

U Puli, 11. srpnja 2026.

Odgovori na primjedbu br. 3.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

NE PRIHVAĆA SE.

IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ izrađuju se i donose prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), na temelju Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće Grada Pule donijelo 23. ožujka 2023. („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23). Utvrđivanje potrebe za izmjenom prostornog plana prema Zakonu je ovlast predstavničkog tijela i ostvaruje se donošenjem odluke o izradi, a ne izradom prethodnih studija.

Razlozi za izradu navedeni su u Odluci o izradi i u obrazloženju Prijedloga Plana: planski koncept važećeg Plana temeljio se na realizaciji filmskog studija, za koji je u međuvremenu prestao postojati interes, pa je najveći dio obuhvata ostao neprivedenim namjeni i predstavlja zapušteno područje bivšeg kamenoloma koje je potrebno revitalizirati.

Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Neovisno o tome, obrazloženje Prijedloga plana sadrži analitički dio na kojemu se plansko rješenje temelji:

- analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, s prostornim rasporedom obrazovnih, zdravstvenih, kulturnih, vjerskih, sportsko-rekreacijskih i zelenih sadržaja, iz koje proizlazi utvrđeni deficit društvenih i kulturnih sadržaja u južnom i zapadnom dijelu urbanog područja;
- analizu obuhvata (16,17 ha), s ocjenom stanja pojedinih namjena i utvrđenjem da površine namjena M2, S, R1 i dijela Z nisu privedene svrsi;
- analizu terena na geodetskoj podlozi važećeg Plana, sa slojnicama i visinskim razlikama, iz koje proizlazi da je najniža kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., a rubni dijelovi i preko 25 m viši, te da je riječ o umjetno nastalom, devastiranom terenu;
- analizu vlasničke strukture (Trgovački centar Max Stoja d.o.o. 48 %, Republika Hrvatska 37 %, Grad Pula 12 %, ostali 3 %);
- analizu prostorno-planske dokumentacije — GUP-a Grada Pule i važećeg UPU-a „Max Stoja“.

Uz to je provedeno internetsko savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (14. prosinca 2022. – 14. siječnja 2023., zaprimljeno je deset prijedloga) te je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus grupa — sa stručnjacima iz područja arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i održivog razvoja te šumarstva i agronomije (Zagreb, 26. listopada 2023.) i s lokalnim stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i civilnog društva, uključujući Društvo arhitekata Istre, udrugu „Zelena Istra“ i Inicijativu građana ZA Lungomare (Pula, 27. listopada 2023.). U postupku je zatraženo sudjelovanje dvadeset javnopravnih tijela, čiji su zahtjevi i uvjeti ugrađeni u plansko rješenje.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Predloženo plansko rješenje ne napušta cilj sanacije devastiranog prostora, nego ga zadržava kao jedan od temeljnih ciljeva. U obrazloženju Prijedloga plana izrijekom je kao cilj prostornog uređenja gradskog značaja naveden „integralno sagledavanje i sanacija prostora koji je devastiran funkcijom kamenoloma“, a odabrano je urbanističko rješenje opisano kao model sanacije kamenoloma kroz interpolaciju arhitekturom pri čemu je bitno istaknuti kako ni izvorni koncept nije bio koncept rekultivacije i vraćanja prostora u zeleno stanje.

Promjena programskog sadržaja u odnosu na ranije razmatrana rješenja ne predstavlja napuštanje koncepta sanacije. Model oporavka krajobraza ostaje isti i propisan je odredbama, neovisno o vrsti sadržaja koji se unutar sanirane strukture smješta.

Kamenolom je prostor umjetno nastale konfiguracije: prema analizi terena najniža je kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., dok su rubni dijelovi i preko 25 m viši, pa je oblik središnjeg dijela terena izrazito neprirodan. Sanacija takvog prostora bez zahvata u prostoru nije provediva. Plan pritom sadrži i konkretne mjere u tom smjeru — biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obvezu sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje.

Način provedbe sanacije u tehničkom smislu — geotehnička stabilnost pokosa, nosivost tla, uklanjanje nestabilnih stijenskih masa — utvrđuje se posebnim elaboratima u sklopu projektne dokumentacije za pojedine zahvate, prema posebnim propisima, i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih

gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita vizura u ovom Planu nije prepuštena naknadnoj procjeni, nego je propisana obvezujućom odredbom. Na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike. Odredbama za provedbu propisano je i da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama iz stanova, orijentaciji stanova te osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Fotomontaže i vizualizacije nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja i ne predstavljaju provedbeni instrument, dok koridor obavezne zaštite vizura, koji je Planom propisan, obvezuje neposredno i u postupku izdavanja akata za građenje.

Zasebna krajobrazna analiza nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Krajobrazno rješenje javnih površina utvrđuje se instrumentom primjerenijim od odredbe. Člankom 133. Odredbi za provedbu propisana su tri obvezna javna natječaja — za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) — uz obvezu provedbe participativnog procesa prije izrade programa natječaja za zonu R1 (članak 105.).

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Kontaktno područje obuhvata karakteriziraju različite tipologije gradnje. Sa sjeverne strane riječ je o lučkom i industrijskom području (brodogradilište, luka), koje je i u analizi lokacije prepoznato kao barijera za razvoj urbanih funkcija prema moru, dok je unutar samog obuhvata već izgrađen trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža.

Nadalje, pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plansko rješenje oblikovano je s postupnim prijelazom mjerila prema zonama niže izgradnje: za zone 2.2 i 3.1 propisani su koeficijent izgrađenosti 0,5, najviša visina 21 m i 6 nadzemnih etaža, a viši su volumeni raspoređeni u dijelovima obuhvata gdje to konfiguracija terena i okolna izgradnja dopuštaju. Za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene izrijekom je propisana obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra, prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

U pogledu osunčanja okolne izgradnje ističe se da zasjenjenje sa sjeverne strane po prirodi stvari nema utjecaja na građevine sjeverno od obuhvata, dok prema istočnoj strani nova izgradnja ne mijenja zatečene uvjete u neposrednom okruženju. Studija osunčanja nije propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja; osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

Oblikovanje građevina u odnosu na obilježja prostora uređeno je Odredbama za provedbu, uz obvezu očuvanja vizualnih prodora, uređenja javno dostupnih pješačkih prolaza i primjene autohtonog biljnog materijala pri uređenju građevnih čestica.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja mora

NE PRIHVAĆA SE.

Točan je navod da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog područja mora iz članka 45. Zakona, i to je u obrazloženju Prijedloga plana izrijekom navedeno.

Upravo je zbog položaja u ZOP-u zakonom propisan poseban mehanizam provjere. Prema članku 108. Zakona, prije donošenja urbanističkog plana uređenja koji je dijelom ili cijelim obuhvatom u pojasu od 1000 m od obalne crte mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti s Zakonom i propisima donesenim na temelju njega. Bez te suglasnosti Plan se ne može donijeti, a ako Ministarstvo odbije dati suglasnost i nedostaci se ne otklone, postupak izrade i donošenja Plana se obustavlja. Riječ je o zakonom uspostavljenoj provjeri usklađenosti planskog rješenja s režimom ZOP-a, koja se ne može zamijeniti niti nadomjestiti izradom dodatnih studija koje Zakon ne propisuje.

Uz to, Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije očitovao se u postupku da predmetno područje nije unutar zaštićenog područja prirode, nije unutar ekološke mreže i nije unutar zona sanitarne zaštite, a mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne uvode namjene koje na ovom prostoru nisu već određene Generalnim urbanističkim planom Grada Pule (S, M i Z), pa se ni opseg mogućeg korištenja prostora unutar ZOP-a ovim Planom ne proširuje izvan okvira plana šireg područja.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne i provedive odredbe o zelenoj infrastrukturi:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, uz uvjet nadsloja debljine 1,5 m za uspješan rast parkovnog zelenila;
- zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, koja se uređuje na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

- Klimatska otpornost razrađena je kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora: uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda uz primjenu rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM), s bioretencijama, kišnim vrtovima, drenažnim kanalima i rovovima, retencijskim i infiltracijskim građevinama, propusnim strukturama umjesto asfalta na parkiralištima te zelenim krovovima i zelenim ovojnicama zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske odvodnje „in situ“ i zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine.

Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja planiraju se koridori prometne i komunalne infrastrukture i stvaraju prostorne pretpostavke za njihov razvoj, dok se dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Hidraulički proračun sustava odvodnje, prometna studija i analiza kapaciteta pojedinih mreža nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja, pa se zahtjev za njihovom izradom i uvrštenjem u Plan ne prihvaća.

U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Puli), civilnu zaštitu i obranu, te stručne uvjete Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu u dijelu nadležnosti pojedinog tijela. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija kao pretpostavku za izradu Plana.

Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora niti diskrecijskoj ocjeni: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu. Urbanistički plan ne odobrava gradnju, nego utvrđuje prostorne uvjete pod kojima je ona moguća.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata, Planom je korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada; obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina, lokacijski uvjeti i dopušteni gabariti utvrđeni Prijedlogom plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se u dijelu kojim se traže ostali proračuni koji ne proizlaze iz obveznih prostornih pokazatelja propisanih navedenim Pravilnikom. Broj stanova, a time i stanovnika, izveden je iz pretpostavljene prosječne veličine stambene jedinice i pretpostavljene popunjenosti, dakle iz veličina koje se Planom ne utvrđuju i koje se u provedbi mogu bitno razlikovati. Usporedba takve procjene s ukupnim

stambenim fondom Grada Pule stoga ne može biti osnova za zaključak o opravdanosti ili neopravdanosti planskog rješenja.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahvati izvan obuhvata Plana, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije i u vlastitim postupcima propisanima Zakonom o prostornom uređenju te propisima o zaštiti okoliša, u kojima se ocjenjuju i njihovi učinci. Urbanistički plan uređenja jednog obuhvata nije instrument kojim se ocjenjuju drugi zahvati u prostoru niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata, koji je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Sezonsko opterećenje komunalnih sustava Grada Pule postojeća je prostorna okolnost koja nije posljedica ovoga Plana; ono se uređuje razvojnim programima, programima građenja komunalne infrastrukture i drugim aktima jedinice lokalne samouprave, u okviru posebnih propisa.

Unutar obuhvata Plana kumulativni je pristup ipak primijenjen: Odredbama za provedbu propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito te da se pri detaljnom planiranju i gradnji obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati u prostoru.

Uz to, realizacija svakog pojedinačnog zahvata moguća je isključivo uz ispunjenje svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući uvjete prometne i komunalne opremljenosti koje utvrđuju nadležna javnopravna tijela u trenutku izdavanja akata za građenje, prema tada aktualnom stanju sustava.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivi kapacitet prostora nije pokazatelj koji se utvrđuje jednim brojem niti je propisana sadržajna kategorija urbanističkog plana uređenja. On je rezultat međusobno usklađenog funkcioniranja svih elemenata urbanog sustava — namjene površina, prometne i komunalne opremljenosti, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina i organizacije prostora — a ne svojstvo pojedine građevine ni pojedine planske namjene.

Tvrdnja da postojeća infrastruktura podnosi najviše 500 do 600 stanova iznesena je bez pokazatelja i nije potkrijepljena očitovanjem nijednog nadležnog javnopravnog tijela. Nasuprot tome, u postupku izrade pribavljeni su uvjeti nadležnih tijela za vodoopskrbu, javnu odvodnju, elektroničke komunikacije, promet, gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša te su ugrađeni u plansko rješenje, a nijedno od tih tijela nije utvrdilo ograničenje kapaciteta koje bi predstavljalo zapreku predloženom planskom rješenju.

Provjera dostatnosti kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provodi se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i izdavanja akata za građenje. Zahvat koji nema osiguran priključak i propisanu komunalnu i prometnu opremljenost ne može se realizirati neovisno o tome što ga Plan prostorno omogućuje.

Konačno, plansko rješenje oblikovano je tako da omogućuje postupan razvoj područja, pri čemu svaka pojedina faza mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

NE PRIHVAĆA SE.

Pomorsko dobro, javne plaže i obalna šetnica nalaze se izvan obuhvata Plana i uređuju se posebnim propisima te drugim prostornim planovima i aktima nadležnih tijela; ovim se Planom o njima ne odlučuje niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat ovoga Plana određen je Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i njime je određen doseg planskih rješenja koja se u ovom postupku mogu propisati. Prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere za zahvate izvan vlastitog obuhvata.

Drugi planirani zahvati u okruženju, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije, u vlastitim postupcima izrade i donošenja prostornih planova te u postupcima propisanima propisima o zaštiti okoliša, u kojima se i ocjenjuju njihovi pojedinačni i zbirni učinci na prostor i infrastrukturu.

Zbirni učinci na razini grada Pule predmet su prostornog plana šireg područja — Generalnog urbanističkog plana Grada Pule — koji za ovo područje već određuje namjene i najveći dopušteni intenzitet korištenja, te razvojnih dokumenata i programa Grada, a ne urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Unutar vlastitog obuhvata Plan ipak primjenjuje cjeloviti pristup ondje gdje je to njegov sadržaj: propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito i da se obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Klimatska prilagodba u ovom je Planu razrađena na razini na kojoj je urbanistički plan uređenja može propisati — kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora, a ne kroz opću ocjenu. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Cilj je izrijekom određen kao zadržavanje vode u prirodnom slivu i upravljanje oborinama na izvoru, s usmjerenjem na decentralizirane mikrosustave koji podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju, evaporaciju i filtraciju.

Konkretno su propisani: bioretencije, kišni vrtovi, drenažni kanali i rovovi, retencijske i infiltracijske građevine, slivnici s drenažnim sustavom, materijali niskog koeficijenta otjecanja i propusne strukture umjesto asfalta na parkiralištima te zeleni krovovi i zelene ovojnice zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske i površinske odvodnje „in situ“ te zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine. Sustav se dimenzionira prema proračunima usvojenima „Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule“ (Santa Barbara, povratni period 100 godina, trajanje 24 sata), uz zaštitu prostora od plavljenja za 50-godišnji povratni period pri cijevnoj odvodnji.

Na toplinsko opterećenje prostora izravno djeluju i obvezni udio zelenila po građevnoj čestici (najmanje 20 %, kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), sadnja autohtonog visokog zelenila prema standardu jedne stablašice na svakih 30 m² te površine, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža i formiranje središnje javne zone rekreacije i parka u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma. Smanjenje toplinskih otoka i sprječavanje nepovoljnih učinaka klimatskih promjena izrijekom su navedeni kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju Prijedloga Plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju.

Jedno od temeljnih polazišta predloženog urbanističkog koncepta upravo je osiguravanje javnih zelenih i rekreacijskih površina. Planskim rješenjem zadržavaju se postojeće vrijedne zelene površine prepoznate Strategijom zelene urbane obnove Grada Pula – Pola te se planira formiranje novog središnjeg javnog zelenog i rekreacijskog prostora površine približno 1,5 ha, uz dodatno ozelenjivanje prostora novim drvoredima i drugim mjerama zelene infrastrukture.

Također, prihvaćanjem primjedbi drugih podnositelja u ovom postupku briše se odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. planirala realizacija građevina za priuštivo stanovanje uvjetovana budućim izmjenama GUP-a pa se time te površine u cijelosti zadržavaju u funkciji zaštitnog zelenila. Na razini građevne čestice propisan je najmanji udio od 20 % uređene parkovne i/ili prirodno zelene površine, a kod stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, uz sadnju autohtonih vrsta prema standardu jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m².

Na taj se način osigurava dugoročna zaštita značajnog dijela prostora namijenjenog javnom korištenju i ostvaruje ravnoteža između nove izgradnje, javnih sadržaja i očuvanja kvalitete prostora.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja i ciljevi prostornog uređenja naselja izrijekom su navedeni u obrazloženju Prijedloga Plana i obuhvaćaju: integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma; ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, osobito u smjeru istok–zapad; povezivanje zelene infrastrukture prema Muzilu i okolnim šumama; ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija; integriranje prostora u stambena područja u neposrednom kontaktu; omogućavanje kvalitetnih urbanih vizura; ostvarivanje integralnog rješenja oborinske odvodnje; osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina; osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena; te ugradnju memorije mjesta kroz izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije.

Ti ciljevi nisu ostali na deklarativnoj razini, nego su razrađeni u planskom rješenju i u Odredbama za provedbu — kroz obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, sadnju autohtonog visokog zelenila, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, formiranje središnje javne zone rekreacije i parka, koridore obavezne zaštite vizura s javno dostupnim pješačkim poveznicama te integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom NBS i NWRM rješenja.

Ponovno korištenje već devastiranog i neprivedenog prostora unutar izgrađenog dijela grada, umjesto zauzimanja neizgrađenog prostora na drugoj lokaciji, samo po sebi predstavlja primjenu načela racionalnog korištenja prostora iz Zakona.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

NE PRIHVAĆA SE.

Način gospodarenja vodom, energijom i otpadom tijekom korištenja građevina uređuje se posebnim propisima — propisima o gospodarenju otpadom, o energetskoj učinkovitosti zgrada i o vodama — i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja. Uvjeti Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije u dijelu gospodarenja otpadom pribavljeni su u postupku i ugrađeni u Odredbe za provedbu.

Zasebna analiza kružnog gospodarenja resursima nije propisana kao obvezni sadržaj ni kao obvezna stručna podloga urbanističkog plana uređenja.

U dijelu u kojem je kružno upravljanje resursima predmet prostornog plana, ono je i propisano: oborinska voda koja se ocjenjuje kao nezagađena (voda s krovova građevina, igrališta, trgova i slično) može se ispustiti u zelene površine, infiltracijske građevine ili sustave za retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici; propisan je integralni pristup odvodnji sa zadržavanjem vode u prirodnom slivu; a na građevinama je omogućeno postavljanje sunčanih kolektora i fotonaponskih modula za proizvodnju toplinske i električne energije.

Nadalje, Odredbama za provedbu propisano je da se sav materijal koji preostane od iskopa ili uklanjanja stijena i kamenja mora zbrinuti unutar lokacije kamenoloma, radi uređenja prostora i nivelacije terena — čime se iskopani materijal zadržava na lokaciji umjesto odvoženja i zbrinjavanja izvan nje.

Procjena količina komunalnog otpada temeljena na pretpostavljenom broju stanovnika ne može biti planski pokazatelj jer broj stambenih jedinica i broj korisnika prostora nisu kategorije koje se urbanističkim planom propisuju; Plan propisuje namjenu, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita nisu predmet prostornog plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća. Pitanja vlasništva zemljišta, izvora financiranja, izbora investitora, dinamike i rokova realizacije te proračunskog pokrića nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime propisati. Jednako tako, urbanističkim planom nije moguće uvjetovati izdavanje akata za građenje drugih građevina prethodnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa ili osiguranjem financijskih sredstava za pojedini javni sadržaj.

Neovisno o tome, planskim je rješenjem mogućnost realizacije doma za starije osobe osigurana na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) jedna je od bitnih razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen.

Za tu su građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža), čime su ispunjene sve pretpostavke koje prostorni plan za realizaciju takve građevine može osigurati.

Način korištenja građevine nakon izgradnje uređuje se u skladu s prostornim planom i posebnim propisima koji uređuju pojedinu djelatnost, a svaka eventualna buduća izmjena namjene podliježe postupcima propisanim važećim zakonodavstvom.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Za razliku od važećeg planskog rješenja, kojim je na ovom prostoru bila planirana jedinstvena zona za gradnju građevina u funkciji filmskog studija, predloženim se izmjenama javna komponenta prostora bitno jača. Planom se uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, omogućuje se gradnja dječjeg vrtića uz obvezu primjene Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te se propisuju javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Utvrđivanje potreba za kapacitetima predškolskih, obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih ustanova te dinamika njihova osiguravanja provodi se u okviru nadležnosti upravnih tijela Grada Pule za društvene djelatnosti i kroz razvojne dokumente i programe Grada, ovisno o demografskim pokazateljima, razvoju mreže javnih usluga i prioritetima javnih ulaganja. To nije sadržaj urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Prostorni plan ne može propisivati ni dinamiku izgradnje pojedinih javnih građevina niti uvjetovati izgradnju drugih sadržaja njihovom prethodnom realizacijom. Ono što plan može i što je ovim izmjenama učinjeno jest rezervacija površina i utvrđivanje uvjeta gradnje za javne i društvene sadržaje, čime su za njih stvorene jednake planske pretpostavke kao i za ostale namjene.

VIII. IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena,

analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

IX. ZAKLJUČNI PRIJEDLOG PODNOSITELJA

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se donošenje Plana uvjetuje prethodnom izradom dodatnih stručnih podloga, studija i analiza, niti zahtjev da se IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ ne usvoje i da se izradi novi prijedlog Plana.

Predloženo plansko rješenje kreće se unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture, prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa, zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela kao i recentno izrađenim strateškim dokumentima. Nadležno tijelo zaštite okoliša mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a prije donošenja Plan podliježe suglasnosti Ministarstva.

4. Afrodita Bulajić

15/07/2026, 13:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-94
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 19:34:13

Primjedba - Afrodita Bulajić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

u privitku dostavljam primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, podnesene u roku javne rasprave.
Molim da se zaprimi i razmotri u postupku donošenja Plana te da mi se potvrdi primitak ovog podneska.
S poštovanjem,
Afrodita Bulajić

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B394131354543314134393432383334323030303030303038414333453033467D 1/1

Za: GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

Primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I. UVOD

Prostorni planovi predstavljaju temeljne akte upravljanja prostorom te se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, moraju temeljiti na odgovarajućim stručnim podlogama, cjelovitoj analizi stanja prostora, načelu održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštiti javnog interesa.

Upravo zbog važnosti predmetnog prostora očekuje se da svaka značajna izmjena prostornog plana bude popraćena jasnim, provjerljivim i stručno obrazloženim razlozima zbog kojih se mijenja dosadašnji koncept razvoja, povećava intenzitet izgradnje te mijenja odnos između izgrađenih površina, zelenih površina i javnih sadržaja.

Veći broj ključnih planskih rješenja ostaje nedovoljno obrazložen ili nije potkrijepljen odgovarajućim stručnim analizama ili urbanističkim pokazateljima. Time je zainteresiranoj javnosti otežana provjera opravdanosti predloženih planskih rješenja, budući da nije moguće utvrditi jesu li ona utemeljena na odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima.

Podnositelj primjedbe smatra da iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a. Upravo se na taj nedostatak odnose primjedbe koje slijede.

Slijedom navedenoga, podnosim sljedeće primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nije moguće utvrditi zbog kojih se objektivnih prostornih, demografskih, gospodarskih ili društvenih razloga predlažu ovako značajne izmjene važećeg urbanističkog plana.

Obrazloženje opisuje sadržaj pojedinih izmjena, ali ne sadrži cjelovitu stručnu analizu koja bi odgovorila na temeljno pitanje zbog čega je upravo sada potrebno povećati intenzitet izgradnje, povećati dopuštenu katnost pojedinih građevina te izmijeniti dosadašnji koncept razvoja predmetnog prostora.

Osobito nedostaju:

- demografske analize,

- analize potreba za novim stambenim kapacitetima,

- analiza učinaka na postojeću infrastrukturu,

- analiza učinaka na javne sadržaje,

- analiza dugoročnog razvoja područja Stoje u odnosu na razvoj cijelog grada.

Bez navedenih stručnih podloga nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz stvarnih razvojnih potreba Grada Pule ili predstavljaju isključivo izmjenu planskog koncepta bez odgovarajućeg stručnog obrazloženja.

Takvo obrazloženje predstavlja pretpostavku za provjeru jesu li predložena planska rješenja donesena u skladu s temeljnim načelima prostornog planiranja, osobito načelom održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštite javnog interesa.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

Jedno od temeljnih polazišta izvornog UPU-a „Max Stoja“ bilo je uređenje i sanacija prostora bivšeg kamenoloma kao dugotrajno devastiranog dijela grada.

I u samom obrazloženju Prijedloga IV. izmjena navodi se kako je riječ o prostoru koji je oblikovan intenzivnom eksploatacijom kamena te da ga je potrebno planski obnoviti kako bi se ublažio neprirodan izgled nastao ljudskom djelatnošću.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza se zaključuje da upravo povećanje intenziteta izgradnje predstavlja najprimjereniji način ostvarivanja tog cilja.

Nisu prikazane usporedbe mogućih varijanti uređenja prostora, niti razmatranja alternativnih planskih rješenja, niti je obrazloženo zbog čega se odustaje od ranije naglašenog koncepta rekultivacije i postupnog vraćanja prostora u uravnotežen odnos između izgradnje, zelenih površina i javnih sadržaja.

Smatram da svako bitno odstupanje od izvornog planskog koncepta mora biti jasno i argumentirano obrazloženo, što u predmetnom prijedlogu nije učinjeno.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

Iz obrazloženja proizlazi da se predlaže povećanje mogućnosti izgradnje na pojedinim dijelovima obuhvata Plana, uključujući povećanje dopuštene katnosti i proširenje površina mješovite namjene.

Međutim, nije prikazana stručna analiza iz koje bi bilo razvidno zbog čega je upravo predloženi intenzitet izgradnje ocijenjen optimalnim za predmetni prostor, osobito imajući u vidu da predložene izmjene omogućuju znatno veći intenzitet korištenja prostora u odnosu na važeći Plan.

Osobito nisu prikazane:

- analiza utjecaja povećane katnosti na krajobraz i vizure,

- analiza utjecaja na mikroklimu i prirodno strujanje zraka,

- analiza utjecaja na okolnu stambenu izgradnju,

- analiza odnosa između povećanja građevinskih kapaciteta i povećanja javnih sadržaja,

- analiza dugoročnih posljedica za kvalitetu života postojećih stanovnika.

Budući da se radi o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, smatram da je povećanje intenziteta izgradnje trebalo biti popraćeno detaljnim stručnim obrazloženjem koje bi omogućilo provjeru opravdanosti predloženog rješenja.

Bez takvih analiza nije moguće objektivno ocijeniti jesu li predložene izmjene u skladu s načelima održivog prostornog razvoja i zaštite javnog interesa.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ proizlazi da je riječ o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, nastale dugogodišnjom eksploatacijom kamenoloma. Upravo zbog takve konfiguracije terena vizualni učinci planirane izgradnje mogu biti znatno izraženiji nego na prostorima ravnije konfiguracije, što dodatno opravdava potrebu za izradom krajobrazne analize i odgovarajućih stručnih vizualizacija. Sam izrađivač navodi kako visinske razlike na pojedinim dijelovima obuhvata prelaze 25 metara te da prostor zahtijeva pažljivo planiranje radi ublažavanja posljedica ranije devastacije.

Unatoč tome, u javno dostupnoj dokumentaciji nisu prikazane stručne krajobrazne analize niti vizualizacije koje bi omogućile procjenu utjecaja planirane izgradnje na izgled prostora.

Posebno nedostaju:

- analiza vizura iz okolnih stambenih naselja,

- analiza pogleda s obalnog područja i pomorskog dobra,

- analiza utjecaja na prepoznatljivu siluetu poluotoka Stoja,

- fotomontaže ili druge stručne vizualizacije planirane izgradnje,

- usporedba postojećeg i planiranog stanja prostora.

S obzirom na dominantan položaj planirane izgradnje na uzdignutom terenu iznad obale, krajobrazna analiza i odgovarajuće vizualizacije trebale su predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

Neposredno i šire okruženje obuhvata Plana obilježeno je pretežito nižom stambenom izgradnjom, obiteljskim kućama, postojećim zelenim površinama te otvorenim vizurama prema moru.

Predloženim izmjenama omogućava se izgradnja građevina znatno većih gabarita, pri čemu iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih je stručnih kriterija zaključeno da je takva prostorna transformacija usklađena s postojećim karakterom područja.

Osobito nije analiziran utjecaj povećane katnosti na:

- vizualni identitet naselja,

- kvalitetu stanovanja postojećih stanovnika,

- prirodno provjetravanje prostora,

- odnos izgrađenih i otvorenih površina,

- percepciju obalnog prostora kao jedinstvene krajobrazne cjeline.

Smatram da tako značajna promjena urbanističke morfologije mora biti popraćena detaljnim stručnim obrazloženjem koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

Podnositelj primjedbe smatra da predloženo povećanje katnosti predstavlja značajan odmak od dosadašnjeg urbanističkog karaktera ovog dijela Stoje te da njegova opravdanost nije uvjerljivo obrazložena niti potkrijepljena odgovarajućim stručnim analizama.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja (ZOP)

Cjelokupni obuhvat UPU-a „Max Stoja“ nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), koje zbog svojih prirodnih, krajobraznih i javnih vrijednosti zahtijeva osobito pažljivo prostorno planiranje.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na koji su način posebnosti Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) utjecale na odabir planskih rješenja. Također nije prikazano kako su pri planiranju vrednovani zaštita obalnog krajobraza, očuvanje otvorenih vizura, javni interes i dugoročna održivost prostora, niti je obrazloženo na koji su način posebna obilježja ZOP-a uzeta u obzir prilikom određivanja povećane katnosti, intenziteta izgradnje i novih građevinskih kapaciteta.

Imajući u vidu iznimnu osjetljivost obalnog prostora, bilo je potrebno izraditi posebno obrazloženje koje bi pokazalo na koji način predložena planska rješenja doprinose

očuvanju vrijednosti Zaštićenog obalnog područja te kako se osigurava ravnoteža između razvojnih interesa i zaštite prostora kao ograničenog javnog dobra.

S obzirom na očekivane posljedice klimatskih promjena, sve učestalije toplinske valove te potrebu očuvanja otpornosti obalnih urbanih prostora, smatram da bi ovakva analiza trebala predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

Posebna zaštita obalnog prostora podrazumijeva da svako povećanje građevinskih kapaciteta mora biti popraćeno jasnim stručnim obrazloženjem kojim se dokazuje da neće doći do narušavanja krajobraznih vrijednosti, javnog korištenja obale niti dugoročne održivosti prostora.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

Područje bivšeg kamenoloma predstavlja jedan od posljednjih većih neizgrađenih prostora na ovom dijelu poluotoka Stoja.

Izvorna koncepcija plana naglašavala je važnost biološke rekultivacije i stvaranja zaštitnih zelenih površina kao sastavnog dijela sanacije devastiranog prostora.

Predloženim izmjenama predviđa se intenzivnija izgradnja, dok iz obrazloženja nije razvidno na koji će način biti ostvareni ciljevi povećanja urbanog zelenila, očuvanja ekoloških funkcija prostora i prilagodbe klimatskim promjenama.

Nisu prikazane analize koje bi pokazale:

- kolika će biti stvarna površina visokog zelenila nakon provedbe Plana,

- kako će se ublažiti učinci povećane izgrađenosti,

- na koji će način plan doprinositi smanjenju toplinskih opterećenja,

- kako će se očuvati ekološke funkcije prostora nastale planiranom rekultivacijom.

Takve analize predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja, osobito na prostoru koji se nalazi u neposrednoj blizini obale i ima važnu ulogu u urbanoj klimatskoj otpornosti. Istodobno, planska rješenja trebala bi biti obrazložena i u odnosu na suvremena načela razvoja zelene infrastrukture te prilagodbe urbanih područja klimatskim promjenama, koja čine važan dio europskih i nacionalnih politika održivog prostornog razvoja.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

Predloženim izmjenama omogućuje se značajno povećanje građevinskih kapaciteta i znatno intenzivnije korištenje prostora nego što je bilo predviđeno dosadašnjim planskim rješenjima, što nužno uzrokuje dodatno opterećenje prometne, komunalne i

energetske infrastrukture te zahtijeva provjeru dostatnosti postojećih infrastrukturnih sustava.

Međutim, u obrazloženju Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nisu prikazane stručne analize iz kojih bi bilo razvidno da postojeći infrastrukturni sustavi mogu prihvatiti planirano povećanje broja korisnika prostora.

Osobito nedostaju:

- analiza kapaciteta prometne mreže,

- analiza prometa u mirovanju,

- analiza kapaciteta vodoopskrbne mreže,

- analiza kapaciteta sustava odvodnje,

- analiza elektroenergetske mreže,

- analiza potreba za novim javnim sadržajima,

- analiza opterećenja komunalnog sustava,

- analiza kapaciteta sustava gospodarenja komunalnim otpadom.

U obrazloženju se navodi kako se infrastrukturna rješenja bitno ne mijenjaju, međutim upravo povećanje građevinskih kapaciteta zahtijeva dokaz da postojeća infrastruktura može podnijeti planirano povećanje broja korisnika.

Osobito nije analizirano može li postojeći sustav javne vodoopskrbe dugoročno osigurati dostatne količine vode za planirani broj novih korisnika prostora, osobito tijekom ljetnih mjeseci kada se potrebe stalnog stanovništva, turističkog smještaja i gospodarskih djelatnosti preklapaju te dosežu godišnji vrhunac.

Jednako tako nije prikazano postoje li dostatni kapaciteti elektroenergetske mreže za prihvat planiranog povećanja broja korisnika prostora niti jesu li potrebna dodatna ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu kako bi se osigurala pouzdana opskrba budućeg naselja.

Bez takvih analiza nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja održiva niti jesu li u skladu s načelima racionalnog prostornog planiranja.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi koliki je maksimalni broj novih stambenih jedinica niti koliki je ukupni broj budućih korisnika prostora koji proizlazi iz predloženih planskih rješenja.

Tijekom javnog predstavljanja Prijedloga Plana iznesene su procjene prema kojima bi se na području obuhvata moglo realizirati približno 1.600 novih stambenih jedinica odnosno približno 5.000 novih stanovnika ili korisnika prostora. Takav broj odgovara

veličini novog gradskog naselja, zbog čega procjena njegovih učinaka na prostor predstavlja sastavni dio odgovornog urbanističkog planiranja.

Ako su takvi kapaciteti doista mogući prema prijedlogu Plana, tada je bilo nužno da obrazloženje sadrži urbanistički proračun kojim se prikazuju:

- maksimalni građevinski kapacitet,

- procijenjeni broj stanova,

- procijenjeni broj stanovnika,

- potrebni kapaciteti javnih sadržaja,

- procjena opterećenja prometne i komunalne infrastrukture.

Izostanak takvog proračuna onemogućuje javnosti da procijeni stvarne posljedice predloženih planskih rješenja.

Osobito je važno procijeniti mogu li postojeći infrastrukturni sustavi prihvatiti planirano povećanje broja korisnika bez narušavanja razine komunalnih usluga koju već koriste postojeći stanovnici područja.

Prema javno dostupnim podacima, Grad Pula raspolaže s približno 31.194 stambene jedinice, pa bi izgradnja približno 1.600 novih stanova predstavljala povećanje ukupnog stambenog fonda za više od 5 %. Riječ je o iznimno značajnom povećanju koje samo po sebi zahtijeva detaljno obrazloženje njegovih prostornih, infrastrukturnih i društvenih posljedica. Ukoliko bi se značajan dio novih jedinica koristio za turistički smještaj, njihov broj predstavljao bi povećanje postojećeg fonda privatnog smještaja za približno jednu trećinu, što dodatno naglašava potrebu procjene ukupnog opterećenja prostora.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

Prema javno dostupnim podacima, planirani kapaciteti predstavljali bi povećanje postojećeg stambenog fonda Grada Pule za više od pet posto unutar jednog planskog obuhvata.

Takav razvoj ima izravne posljedice na funkcioniranje prometnog sustava, sustava javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, gospodarenja otpadom, javnih parkirališta, zdravstvenih i obrazovnih sadržaja te ostale komunalne infrastrukture, a može imati značajan utjecaj i na raspoloživost javnih parkirališta, pristup plažama, opterećenje pomorskog dobra te korištenje ostalih javnih prostora na području Stoje.

Posebno nije analiziran kumulativni učinak ove planirane izgradnje zajedno s drugim razvojnim zahvatima u neposrednom okruženju, uključujući planirane turističke kapacitete na području Hotela Valkane. U prostornom planiranju upravo se kumulativni učinci različitih zahvata promatraju kao važan element procjene održivosti razvoja pojedinog područja.

Stoga obrazloženje ne sadrži cjelovitu procjenu kumulativnih učinaka planirane izgradnje na navedene sustave.

Posebno zabrinjava činjenica da nije prikazano kako će povećanje broja korisnika prostora utjecati na postojeće infrastrukturne sustave tijekom turističke sezone, kada su kapaciteti grada već sada znatno opterećeni.

To se osobito odnosi na sustave javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, parkirališne kapacitete te gospodarenje komunalnim otpadom, koji tijekom ljetnih mjeseci već sada rade pod znatno povećanim opterećenjem zbog sezonskog povećanja broja korisnika prostora. U obrazloženju Prijedloga Plana nije prikazano na koji će se način navedeni sustavi prilagoditi dodatnom opterećenju koje proizlazi iz planiranog povećanja građevinskih kapaciteta.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno da je provedena cjelovita procjena dugoročne nosivosti prostora u odnosu na planirani intenzitet izgradnje. Takva procjena trebala bi obuhvatiti ne samo tehničke kapacitete infrastrukture nego i sposobnost prostora da dugoročno osigura primjerenu kvalitetu stanovanja, dostupnost javnih sadržaja, očuvanje obalnog prostora, dovoljnu količinu zelenih površina te održivo korištenje prirodnih resursa. Bez takve procjene nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja usklađena s načelima održivog prostornog razvoja.

Pri procjeni ukupnog opterećenja prostora potrebno je vrednovati zajednički učinak svih postojećih i planiranih zahvata, uključujući planirani Hotel Valkane i druge razvojne projekte u neposrednom okruženju, budući da svi oni koriste iste javne resurse - prometnice, parkirališta, plaže, pomorsko dobro i komunalnu infrastrukturu.

Promatranje pojedinih zahvata zasebno ne omogućuje cjelovitu procjenu stvarne nosivosti prostora niti njihovih zajedničkih učinaka na javnu infrastrukturu i kvalitetu života.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

Područje obuhvata Plana neposredno je povezano s obalnim pojasom koji predstavlja jedno od najvrjednijih javnih prostora Grada Pule.

Povećanje broja stanovnika i korisnika prostora ne utječe isključivo na područje obuhvata Plana, već izravno povećava opterećenje okolnih plaža, šetnica, pomorskog dobra i javnih obalnih površina. Osobito se to odnosi na ljetne mjesece, kada su plaže, obalne šetnice i pomorsko dobro na području Stoje već sada među najintenzivnije korištenim javnim prostorima u Gradu Puli.

Unatoč tome, u obrazloženju nije izrađena analiza nosivosti obalnog prostora niti procjena mogućnosti prihvata dodatnog broja korisnika.

Osobito nedostaje procjena:

- kapaciteta postojećih plaža,

- opterećenja pomorskog dobra,

- opterećenja obalne šetnice,

- potrebe za novim javnim sadržajima uz more,

- utjecaja povećanog korištenja prostora tijekom ljetnih mjeseci,

- utjecaja na dostupnost i kvalitetu korištenja javnog obalnog prostora za postojeće stanovnike i posjetitelje.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

Prilikom procjene učinaka predmetnog Plana nije dovoljno promatrati isključivo područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“.

Na istom dijelu grada planiraju se i drugi zahvati uključujući planirane turističke i druge građevinske zahvate u neposrednom okruženju. Takvi zahvati koriste iste prometne pravce, isto pomorsko dobro, iste plaže te iste komunalne sustave, zbog čega njihove učinke nije moguće promatrati odvojeno.

Stoga je bilo potrebno procijeniti kumulativni učinak svih planiranih zahvata na područje Stoje, uključujući njihov zajednički utjecaj na promet, javnu infrastrukturu, obalni prostor i kvalitetu života postojećih stanovnika.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana, zbog čega nije moguće ocijeniti stvarni ukupni učinak planiranog razvoja prostora.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

Suvremeno prostorno planiranje podrazumijeva da se pri planiranju novih građevinskih zahvata procjenjuju učinci klimatskih promjena te predviđaju mjere kojima će se povećati otpornost urbanih područja na sve izraženije toplinske valove, ekstremne oborine i druge klimatske rizike.

Takav pristup danas predstavlja sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te je ugrađen u europske i nacionalne politike usmjerene na povećanje otpornosti urbanih područja na klimatske promjene.

Područje bivšeg kamenoloma Max Stoja predstavlja izrazito specifičan prostor zbog svoje konfiguracije, velikih visinskih razlika i neposredne blizine mora. Upravo zbog

tih obilježja bilo je potrebno analizirati kako će povećanje izgrađenih površina utjecati na mikroklimu, prirodno provjetravanje, zadržavanje oborinskih voda i stvaranje urbanih toplinskih otoka.

U obrazloženju Prijedloga IV. izmjena takva analiza nije prikazana.

Nedostaju osobito:

- analiza utjecaja povećanja izgrađenosti na temperaturu prostora,

- analiza prirodnog strujanja zraka,

- analiza zadržavanja i infiltracije oborinskih voda,

- procjena klimatske otpornosti planiranog naselja,

- prikaz mjera prilagodbe klimatskim promjenama.

Smatram da je riječ o nužnim stručnim podlogama bez kojih nije moguće ocijeniti dugoročnu održivost predloženog planskog rješenja.

Suvremeno prostorno planiranje temelji se na razvoju zelene infrastrukture, smanjenju učinaka urbanih toplinskih otoka, očuvanju prirodnih funkcija tla i povećanju otpornosti gradova na klimatske promjene. Stoga se očekuje da obrazloženje ovakvog plana jasno pokaže na koji način predložena rješenja doprinose ostvarivanju tih ciljeva.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

Iz dosadašnjeg razvoja predmetnog područja proizlazi da je jedna od temeljnih svrha planiranja bila postupna sanacija prostora bivšeg kamenoloma te povećanje kvalitete okoliša kroz biološku rekultivaciju i uređenje zelenih površina.

Predloženim izmjenama dolazi do promjene prostornog odnosa između izgrađenih i zelenih površina. Međutim, u obrazloženju nije prikazana stručna analiza koja bi pokazala da će se unatoč povećanoj izgradnji zadržati ili unaprijediti ekološke funkcije prostora.

Nije prikazano ni na koji će način planirano zelenilo može dugoročno nadomjestiti ekološke funkcije prostora koje se gube povećanjem izgrađenih površina.

Nisu analizirani učinci na:

- bioraznolikost,

- krajobraznu povezanost,

- zasjenjenje i prirodno hlađenje prostora,

- kvalitetu zraka,

- ukupni udio funkcionalnog zelenila.

Smatram da se promjene ovakvog značaja ne mogu obrazložiti isključivo grafičkim prikazima plana, već zahtijevaju detaljno stručno obrazloženje koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave u prostornom planiranju obvezne su voditi računa o načelima održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora, prilagodbe klimatskim promjenama te očuvanja i razvoja zelene infrastrukture.

Međutim, iz obrazloženja nije moguće utvrditi na koji način su navedena načela konkretno primijenjena prilikom izrade Prijedloga IV. izmjena UPU-a „Max Stoja“.

Osobito nije prikazano:

- kako se povećanjem građevinskih kapaciteta doprinosi klimatskoj otpornosti grada,

- na koji način se osigurava očuvanje zelene infrastrukture,

- kako se sprječava daljnje povećanje toplinskih opterećenja urbanog prostora,

- kako predložena rješenja doprinose dugoročno održivom razvoju područja.

Smatram da navedena pitanja predstavljaju sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te da njihovo stručno obrazloženje treba biti sastavni dio dokumentacije koja se stavlja na javnu raspravu, osobito kada je riječ o planiranju prostora unutar Zaštićenog obalnog područja mora.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

U obrazloženju nije prikazano na koji će način planirano naselje doprinositi učinkovitom korištenju vode, energije, oborinskih voda niti drugim načelima održivog upravljanja resursima koja predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja. Iako pojedina tehnička rješenja mogu biti predmet kasnijih faza projektiranja, prostorni plan trebao bi obrazložiti osnovna načela održivosti na kojima se temelji planirani razvoj područja.

Povećanje broja korisnika prostora neizbježno dovodi i do povećanja količina komunalnog otpada. Prema okvirnim procjenama, naselje s približno 5.000 novih stanovnika moglo bi proizvoditi oko 2.090 tona komunalnog otpada godišnje. Tijekom turističke sezone opterećenje bi bilo dodatno povećano zbog većeg broja korisnika prostora. U obrazloženju Plana nije prikazana analiza učinaka takvog povećanja na sustav gospodarenja komunalnim otpadom niti je obrazloženo na koji bi se način osigurali dostatni kapaciteti za njegovo dugoročno zbrinjavanje.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

Jedan od elemenata koji se u javnom predstavljanju Plana ističe kao doprinos javnom interesu jest mogućnost izgradnje doma za starije osobe.

Sama mogućnost planiranja javne namjene ne predstavlja istodobno i dokaz njezine stvarne provedivosti, osobito kada iz planske dokumentacije nije razvidno postoje li pretpostavke za njezinu realizaciju.

Međutim, iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno postoje li za ostvarenje takvog projekta odgovarajuće stručne, financijske i provedbene pretpostavke.

Osobito nije moguće utvrditi:

- jesu li riješeni imovinskopravni odnosi na zemljištu predviđenom za tu namjenu,

- postoji li odgovarajući program ili odluka nadležnih tijela o realizaciji takvog projekta,

- postoje li osigurani izvori financiranja,

- u kojem se vremenskom razdoblju planira njegova izgradnja.

Smatram da javni sadržaji koji se navode kao važan razlog prihvaćanja izmjena Plana moraju biti potkrijepljeni jasnim pokazateljima njihove stvarne provedivosti.

U protivnom nije moguće procijeniti predstavljaju li oni realan razvojni cilj ili isključivo plansku mogućnost čija realizacija nije izvjesna.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

Predloženim izmjenama omogućuje se povećanje građevinskih kapaciteta za privatnu izgradnju, dok iz obrazloženja nije razvidno da se istodobno osigurava razmjerno povećanje javnih sadržaja potrebnih za funkcioniranje budućeg naselja.

Nisu prikazane analize potreba za:

- javnim zelenim površinama,

- dječjim igralištima,

- kapacitetima predškolskih i obrazovnih ustanova,

- društvenim sadržajima,

- zdravstvenim i socijalnim uslugama,

- drugim sadržajima koji prate povećanje broja stanovnika.

Držim da održivo prostorno planiranje zahtijeva uravnotežen razvoj privatnih i javnih funkcija prostora te da takvu ravnotežu treba jasno obrazložiti u planskoj dokumentaciji.

Osobito nije obrazloženo na koji način opseg i kapacitet planiranih javnih sadržaja odgovaraju povećanju građevinskih kapaciteta predviđenom ovim izmjenama Plana.

VIII. IZOSTANAK IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU KAO TEMELJNE STRUČNE PODLOGE

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

Jedno od temeljnih načela prostornog planiranja jest da se planska rješenja temelje na stvarnom stanju prostora i objektivno utvrđenim razvojnim potrebama. Jedan od ključnih instrumenata za praćenje stanja prostora jest Izvješće o stanju u prostoru, koje služi kao stručna podloga za ocjenu postojećih prostornih pokazatelja, uočavanje razvojnih problema i utvrđivanje potrebe za izmjenama prostornih planova.

Podnositelj primjedbe ukazuje da Grad Pula dugi niz godina nije izradio novo Izvješće o stanju u prostoru, iako je riječ o dokumentu koji predstavlja važnu stručnu osnovu za planiranje razvoja prostora. Zbog toga javnosti nije dostupna cjelovita analiza stanja prostora koja bi omogućila provjeru proizlaze li predložene izmjene iz stvarno utvrđenih razvojnih potreba ili iz planske odluke koja nije potkrijepljena odgovarajućim stručnim pokazateljima.

U nedostatku ažurnog izvješća nije moguće utvrditi na temelju kojih su pokazatelja doneseni zaključci da je upravo na području obuhvata UPU-a „Max Stoja“ potrebno:

- značajno povećati građevinske kapacitete,
- omogućiti povećanje broja stambenih jedinica,
- povećati intenzitet izgradnje,
- mijenjati odnos između izgrađenih i zelenih površina,
- planirati nove prostorne sadržaje.

Iz obrazloženja Plana nije razvidno postoje li stručni pokazatelji koji bi dokazivali:

- potrebu za povećanjem broja stanova,
- potrebu za povećanjem gustoće izgradnje,
- dostatnost postojeće komunalne infrastrukture,
- dostatnost javnih sadržaja,
- mogućnost prihvata dodatnog broja stanovnika i korisnika prostora,
- potrebu za povećanjem ukupnog kapaciteta prostora u odnosu na postojeće stanje.

Stava sam da bi upravo Izvješće o stanju u prostoru trebalo predstavljati polazišni dokument za ocjenu opravdanosti ovakvih izmjena prostornog plana.

Bez takve stručne podloge nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz objektivno utvrđenih potreba razvoja Grada Pule ili predstavljaju isključivo plansku odluku koja nije potkrijepljena cjelovitom analizom stanja prostora.

IX. Zaključak i prijedlog

Podnositelj primjedbe smatra da tako značajne izmjene urbanističkog plana moraju biti potkrijepljene cjelovitim stručnim podlogama koje omogućuju provjeru njihove opravdanosti, održivosti i usklađenosti s načelima zakonitog prostornog planiranja.

Posebno se ističe da iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih pokazatelja stvarnog stanja prostora, demografskih potreba, infrastrukturnih kapaciteta i razvojnih ciljeva Grada Pule proizlazi potreba za ovako značajnim povećanjem građevinskih kapaciteta na području obuhvata Plana. Upravo zbog toga smatram da je prije donošenja Plana bilo potrebno izraditi ili javno predstaviti odgovarajuće stručne podloge, uključujući ažurno Izvješće o stanju u prostoru ili drugu usporedivu analizu, koja bi omogućila provjeru opravdanosti predloženih planskih rješenja.

Stoga predlažem da se prije donošenja Plana dopuni obrazloženje odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima kako bi javnost, nadležna tijela i donositelj Plana mogli na transparentan način ocijeniti opravdanost predloženih planskih rješenja.

Sve navedene primjedbe imaju zajedničko polazište: iz javno dostupne dokumentacije nije moguće jasno utvrditi na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a „Max Stoja“.

Bez takvih stručnih podloga nije moguće ostvariti ni stvarno i učinkovito sudjelovanje javnosti u postupku javne rasprave, jer građani i zainteresirana javnost ne mogu ocijeniti opravdanost planskih rješenja ako razlozi njihova donošenja nisu jasno prikazani i obrazloženi.

Slijedom svega navedenoga predlažem da se sve iznesene primjedbe razmotre, da se Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ dopuni odgovarajućim stručnim podlogama i obrazloženjima te da se prije njegova donošenja otklone uočeni nedostaci kako bi Plan bio utemeljen na načelima zakonitosti, transparentnosti, održivog razvoja i zaštite javnog interesa.

Smatram da kvalitetno prostorno planiranje nije pitanje količine izgradnje, već kvalitete stručnog obrazloženja na kojem se planska rješenja temelje. Upravo zato držim da je dopuna stručnih podloga i obrazloženja nužan preduvjet za donošenje ovako značajnih izmjena Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, kako bi konačna planska rješenja bila utemeljena na provjerljivim stručnim pokazateljima, načelima održivog razvoja i zaštiti javnog interesa.

S poštovanjem,

Afrodita Bulajić

U Puli, 11. srpnja 2026.

Odgovori na primjedbu br. 4 (ponovljena primjedba pod br. 3.)

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

NE PRIHVAĆA SE.

IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ izrađuju se i donose prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), na temelju Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće Grada Pule donijelo 23. ožujka 2023. („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23). Utvrđivanje potrebe za izmjenom prostornog plana prema Zakonu je ovlast predstavničkog tijela i ostvaruje se donošenjem odluke o izradi, a ne izradom prethodnih studija.

Razlozi za izradu navedeni su u Odluci o izradi i u obrazloženju Prijedloga Plana: planski koncept važećeg Plana temeljio se na realizaciji filmskog studija, za koji je u međuvremenu prestao postojati interes, pa je najveći dio obuhvata ostao neprivedenim namjeni i predstavlja zapušteno područje bivšeg kamenoloma koje je potrebno revitalizirati.

Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Neovisno o tome, obrazloženje Prijedloga plana sadrži analitički dio na kojemu se plansko rješenje temelji:

- analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, s prostornim rasporedom obrazovnih, zdravstvenih, kulturnih, vjerskih, sportsko-rekreacijskih i zelenih sadržaja, iz koje proizlazi utvrđeni deficit društvenih i kulturnih sadržaja u južnom i zapadnom dijelu urbanog područja;
- analizu obuhvata (16,17 ha), s ocjenom stanja pojedinih namjena i utvrđenjem da površine namjena M2, S, R1 i dijela Z nisu privedene svrsi;
- analizu terena na geodetskoj podlozi važećeg Plana, sa slojnicama i visinskim razlikama, iz koje proizlazi da je najniža kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., a rubni dijelovi i preko 25 m viši, te da je riječ o umjetno nastalom, devastiranom terenu;
- analizu vlasničke strukture (Trgovački centar Max Stoja d.o.o. 48 %, Republika Hrvatska 37 %, Grad Pula 12 %, ostali 3 %);
- analizu prostorno-planske dokumentacije — GUP-a Grada Pule i važećeg UPU-a „Max Stoja“.

Uz to je provedeno internetsko savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (14. prosinca 2022. – 14. siječnja 2023., zaprimljeno je deset prijedloga) te je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus grupa — sa stručnjacima iz područja arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i održivog razvoja te šumarstva i agronomije (Zagreb, 26. listopada 2023.) i s lokalnim stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i civilnog društva, uključujući Društvo arhitekata Istre, udrugu „Zelena Istra“ i Inicijativu građana ZA Lungomare (Pula, 27. listopada 2023.). U postupku je zatraženo sudjelovanje dvadeset javnopravnih tijela, čiji su zahtjevi i uvjeti ugrađeni u plansko rješenje.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Predloženo plansko rješenje ne napušta cilj sanacije devastiranog prostora, nego ga zadržava kao jedan od temeljnih ciljeva. U obrazloženju Prijedloga plana izrijekom je kao cilj prostornog uređenja gradskog značaja naveden „integralno sagledavanje i sanacija prostora koji je devastiran funkcijom kamenoloma“, a odabrano je urbanističko rješenje opisano kao model sanacije kamenoloma kroz interpolaciju arhitekturom pri čemu je bitno istaknuti kako ni izvorni koncept nije bio koncept rekultivacije i vraćanja prostora u zeleno stanje.

Promjena programskog sadržaja u odnosu na ranije razmatrana rješenja ne predstavlja napuštanje koncepta sanacije. Model oporavka krajobraza ostaje isti i propisan je odredbama, neovisno o vrsti sadržaja koji se unutar sanirane strukture smješta.

Kamenolom je prostor umjetno nastale konfiguracije: prema analizi terena najniža je kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., dok su rubni dijelovi i preko 25 m viši, pa je oblik središnjeg dijela terena izrazito neprirodan. Sanacija takvog prostora bez zahvata u prostoru nije provediva. Plan pritom sadrži i konkretne mjere u tom smjeru — biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obvezu sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje.

Način provedbe sanacije u tehničkom smislu — geotehnička stabilnost pokosa, nosivost tla, uklanjanje nestabilnih stijenskih masa — utvrđuje se posebnim elaboratima u sklopu projektne dokumentacije za pojedine zahvate, prema posebnim propisima, i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih

gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita vizura u ovom Planu nije prepuštena naknadnoj procjeni, nego je propisana obvezujućom odredbom. Na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike. Odredbama za provedbu propisano je i da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama iz stanova, orijentaciji stanova te osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Fotomontaže i vizualizacije nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja i ne predstavljaju provedbeni instrument, dok koridor obavezne zaštite vizura, koji je Planom propisan, obvezuje neposredno i u postupku izdavanja akata za građenje.

Zasebna krajobrazna analiza nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Krajobrazno rješenje javnih površina utvrđuje se instrumentom primjerenijim od odredbe. Člankom 133. Odredbi za provedbu propisana su tri obvezna javna natječaja — za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) — uz obvezu provedbe participativnog procesa prije izrade programa natječaja za zonu R1 (članak 105.).

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Kontaktno područje obuhvata karakteriziraju različite tipologije gradnje. Sa sjeverne strane riječ je o lučkom i industrijskom području (brodogradilište, luka), koje je i u analizi lokacije prepoznato kao barijera za razvoj urbanih funkcija prema moru, dok je unutar samog obuhvata već izgrađen trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža.

Nadalje, pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plansko rješenje oblikovano je s postupnim prijelazom mjerila prema zonama niže izgradnje: za zone 2.2 i 3.1 propisani su koeficijent izgrađenosti 0,5, najviša visina 21 m i 6 nadzemnih etaža, a viši su volumeni raspoređeni u dijelovima obuhvata gdje to konfiguracija terena i okolna izgradnja dopuštaju. Za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene izrijekom je propisana obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra, prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

U pogledu osunčanja okolne izgradnje ističe se da zasjenjenje sa sjeverne strane po prirodi stvari nema utjecaja na građevine sjeverno od obuhvata, dok prema istočnoj strani nova izgradnja ne mijenja zatečene uvjete u neposrednom okruženju. Studija osunčanja nije propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja; osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

Oblikovanje građevina u odnosu na obilježja prostora uređeno je Odredbama za provedbu, uz obvezu očuvanja vizualnih prodora, uređenja javno dostupnih pješačkih prolaza i primjene autohtonog biljnog materijala pri uređenju građevnih čestica.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja mora

NE PRIHVAĆA SE.

Točan je navod da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog područja mora iz članka 45. Zakona, i to je u obrazloženju Prijedloga plana izrijekom navedeno.

Upravo je zbog položaja u ZOP-u zakonom propisan poseban mehanizam provjere. Prema članku 108. Zakona, prije donošenja urbanističkog plana uređenja koji je dijelom ili cijelim obuhvatom u pojasu od 1000 m od obalne crte mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti s Zakonom i propisima donesenim na temelju njega. Bez te suglasnosti Plan se ne može donijeti, a ako Ministarstvo odbije dati suglasnost i nedostaci se ne otklone, postupak izrade i donošenja Plana se obustavlja. Riječ je o zakonom uspostavljenoj provjeri usklađenosti planskog rješenja s režimom ZOP-a, koja se ne može zamijeniti niti nadomjestiti izradom dodatnih studija koje Zakon ne propisuje.

Uz to, Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije očitovao se u postupku da predmetno područje nije unutar zaštićenog područja prirode, nije unutar ekološke mreže i nije unutar zona sanitarne zaštite, a mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne uvode namjene koje na ovom prostoru nisu već određene Generalnim urbanističkim planom Grada Pule (S, M i Z), pa se ni opseg mogućeg korištenja prostora unutar ZOP-a ovim Planom ne proširuje izvan okvira plana šireg područja.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne i provedive odredbe o zelenoj infrastrukturi:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, uz uvjet nadsloja debljine 1,5 m za uspješan rast parkovnog zelenila;
- zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, koja se uređuje na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja.
- Klimatska otpornost razrađena je kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora: uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda uz primjenu rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM), s bioretencijama, kišnim vrtovima, drenažnim kanalima i rovovima, retencijskim i infiltracijskim građevinama, propusnim strukturama umjesto asfalta na parkiralištima te zelenim krovovima i zelenim ovojnicama zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske odvodnje „in situ“ i zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine.

Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja planiraju se koridori prometne i komunalne infrastrukture i stvaraju prostorne pretpostavke za njihov razvoj, dok se dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Hidraulički proračun sustava odvodnje, prometna studija i analiza kapaciteta pojedinih mreža nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja, pa se zahtjev za njihovom izradom i uvrštenjem u Plan ne prihvaća.

U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Puli), civilnu zaštitu i obranu, te stručne uvjete Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu u dijelu nadležnosti pojedinog tijela. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija kao pretpostavku za izradu Plana.

Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora niti diskrecijskoj ocjeni: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu. Urbanistički plan ne odobrava gradnju, nego utvrđuje prostorne uvjete pod kojima je ona moguća.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata, Planom je korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada; obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina, lokacijski uvjeti i dopušteni gabariti utvrđeni Prijedlogom plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se u dijelu kojim se traže ostali proračuni koji ne proizlaze iz obveznih prostornih pokazatelja propisanih navedenim Pravilnikom. Broj stanova, a time i stanovnika, izveden je iz pretpostavljene prosječne veličine stambene jedinice i pretpostavljene popunjenosti, dakle iz veličina koje se Planom ne utvrđuju i koje se u provedbi mogu bitno razlikovati. Usporedba takve procjene s ukupnim stambenim fondom Grada Pule stoga ne može biti osnova za zaključak o opravdanosti ili neopravdanosti planskog rješenja.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahvati izvan obuhvata Plana, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije i u vlastitim postupcima propisanima Zakonom o prostornom uređenju te propisima o zaštiti okoliša, u kojima se ocjenjuju i njihovi učinci. Urbanistički plan uređenja jednog obuhvata nije instrument kojim se ocjenjuju drugi zahvati u prostoru niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata, koji je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Sezonsko opterećenje komunalnih sustava Grada Pule postojeća je prostorna okolnost koja nije posljedica ovoga Plana; ono se uređuje razvojnim programima, programima građenja komunalne infrastrukture i drugim aktima jedinice lokalne samouprave, u okviru posebnih propisa.

Unutar obuhvata Plana kumulativni je pristup ipak primijenjen: Odredbama za provedbu propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito te da se pri detaljnom planiranju i gradnji obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati u prostoru.

Uz to, realizacija svakog pojedinačnog zahvata moguća je isključivo uz ispunjenje svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući uvjete prometne i komunalne opremljenosti koje utvrđuju nadležna javnopravna tijela u trenutku izdavanja akata za građenje, prema tada aktualnom stanju sustava.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivi kapacitet prostora nije pokazatelj koji se utvrđuje jednim brojem niti je propisana sadržajna kategorija urbanističkog plana uređenja. On je rezultat međusobno usklađenog funkcioniranja svih elemenata urbanog sustava — namjene površina, prometne i komunalne opremljenosti, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina i organizacije prostora — a ne svojstvo pojedine građevine ni pojedine planske namjene.

Tvrdnja da postojeća infrastruktura podnosi najviše 500 do 600 stanova iznesena je bez pokazatelja i nije potkrijepljena očitovanjem nijednog nadležnog javnopravnog tijela. Nasuprot tome, u postupku izrade pribavljeni su uvjeti nadležnih tijela za vodoopskrbu, javnu odvodnju, elektroničke komunikacije, promet, gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša te su ugrađeni u plansko rješenje, a nijedno od tih tijela nije utvrdilo ograničenje kapaciteta koje bi predstavljalo zapreku predloženom planskom rješenju.

Provjera dostatnosti kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provodi se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i izdavanja akata za građenje. Zahvat koji nema osiguran priključak i propisanu komunalnu i prometnu opremljenost ne može se realizirati neovisno o tome što ga Plan prostorno omogućuje.

Konačno, plansko rješenje oblikovano je tako da omogućuje postupan razvoj područja, pri čemu svaka pojedina faza mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

NE PRIHVAĆA SE.

Pomorsko dobro, javne plaže i obalna šetnica nalaze se izvan obuhvata Plana i uređuju se posebnim propisima te drugim prostornim planovima i aktima nadležnih tijela; ovim se Planom o njima ne odlučuje niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat ovoga Plana određen je Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i njime je određen doseg planskih rješenja koja se u ovom postupku mogu propisati. Prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere za zahvate izvan vlastitog obuhvata.

Drugi planirani zahvati u okruženju, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije, u vlastitim postupcima izrade i donošenja prostornih planova te u postupcima propisanima propisima o zaštiti okoliša, u kojima se i ocjenjuju njihovi pojedinačni i zbirni učinci na prostor i infrastrukturu.

Zbirni učinci na razini grada Pule predmet su prostornog plana šireg područja — Generalnog urbanističkog plana Grada Pule — koji za ovo područje već određuje namjene i najveći dopušteni intenzitet korištenja, te razvojnih dokumenata i programa Grada, a ne urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Unutar vlastitog obuhvata Plan ipak primjenjuje cjeloviti pristup ondje gdje je to njegov sadržaj: propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito i da se obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti

Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Klimatska prilagodba u ovom je Planu razrađena na razini na kojoj je urbanistički plan uređenja može propisati — kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora, a ne kroz opću ocjenu. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Cilj je izrijekom određen kao zadržavanje vode u prirodnom slivu i upravljanje oborinama na izvoru, s usmjerenjem na decentralizirane mikrosustave koji podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju, evaporaciju i filtraciju.

Konkretno su propisani: bioretencije, kišni vrtovi, drenažni kanali i rovovi, retencijske i infiltracijske građevine, slivnici s drenažnim sustavom, materijali niskog koeficijenta otjecanja i propusne strukture umjesto asfalta na parkiralištima te zeleni krovovi i zelene ovojnice zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske i površinske odvodnje „in situ“ te zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine. Sustav se dimenzionira prema proračunima usvojenima „Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule“ (Santa Barbara, povratni period 100 godina, trajanje 24 sata), uz zaštitu prostora od plavljenja za 50-godišnji povratni period pri cijevnoj odvodnji.

Na toplinsko opterećenje prostora izravno djeluju i obvezni udio zelenila po građevnoj čestici (najmanje 20 %, kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), sadnja autohtonog visokog zelenila prema standardu jedne stablašice na svakih 30 m² te površine, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža i formiranje središnje javne zone rekreacije i parka u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma. Smanjenje toplinskih otoka i sprječavanje nepovoljnih učinaka klimatskih promjena izrijekom su navedeni kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju Prijedloga Plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju.

Jedno od temeljnih polazišta predloženog urbanističkog koncepta upravo je osiguravanje javnih zelenih i rekreacijskih površina. Planskim rješenjem zadržavaju se postojeće vrijedne zelene površine prepoznate Strategijom zelene urbane obnove Grada Pula – Pola te se planira formiranje novog središnjeg

javnog zelenog i rekreacijskog prostora površine približno 1,5 ha, uz dodatno ozelenjivanje prostora novim drvoredima i drugim mjerama zelene infrastrukture.

Također, prihvaćanjem primjedbi drugih podnositelja u ovom postupku briše se odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. planirala realizacija građevina za priuštivo stanovanje uvjetovana budućim izmjenama GUP-a pa se time te površine u cijelosti zadržavaju u funkciji zaštitnog zelenila. Na razini građevne čestice propisan je najmanji udio od 20 % uređene parkovne i/ili prirodno zelene površine, a kod stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, uz sadnju autohtonih vrsta prema standardu jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m².

Na taj se način osigurava dugoročna zaštita značajnog dijela prostora namijenjenog javnom korištenju i ostvaruje ravnoteža između nove izgradnje, javnih sadržaja i očuvanja kvalitete prostora.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja i ciljevi prostornog uređenja naselja izrijekom su navedeni u obrazloženju Prijedloga Plana i obuhvaćaju: integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma; ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, osobito u smjeru istok–zapad; povezivanje zelene infrastrukture prema Muzilu i okolnim šumama; ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija; integriranje prostora u stambena područja u neposrednom kontaktu; omogućavanje kvalitetnih urbanih vizura; ostvarivanje integralnog rješenja oborinske odvodnje; osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina; osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena; te ugradnju memorije mjesta kroz izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije.

Ti ciljevi nisu ostali na deklarativnoj razini, nego su razrađeni u planskom rješenju i u Odredbama za provedbu — kroz obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, sadnju autohtonog visokog zelenila, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, formiranje središnje javne zone rekreacije i parka, koridore obavezne zaštite vizura s javno dostupnim pješačkim poveznicama te integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom NBS i NWRM rješenja.

Ponovno korištenje već devastiranog i neprivedenog prostora unutar izgrađenog dijela grada, umjesto zauzimanja neizgrađenog prostora na drugoj lokaciji, samo po sebi predstavlja primjenu načela racionalnog korištenja prostora iz Zakona.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

NE PRIHVAĆA SE.

Način gospodarenja vodom, energijom i otpadom tijekom korištenja građevina uređuje se posebnim propisima — propisima o gospodarenju otpadom, o energetskoj učinkovitosti zgrada i o vodama — i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja. Uvjeti Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije u dijelu gospodarenja otpadom pribavljeni su u postupku i ugrađeni u Odredbe za provedbu.

Zasebna analiza kružnog gospodarenja resursima nije propisana kao obvezni sadržaj ni kao obvezna stručna podloga urbanističkog plana uređenja.

U dijelu u kojem je kružno upravljanje resursima predmet prostornog plana, ono je i propisano: oborinska voda koja se ocjenjuje kao nezagađena (voda s krovova građevina, igrališta, trgova i slično) može se ispustiti u zelene površine, infiltracijske građevine ili sustave za retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici; propisan je integralni pristup odvodnji sa zadržavanjem vode u prirodnom slivu; a na građevinama je omogućeno postavljanje sunčanih kolektora i fotonaponskih modula za proizvodnju toplinske i električne energije.

Nadalje, Odredbama za provedbu propisano je da se sav materijal koji preostane od iskopa ili uklanjanja stijena i kamenja mora zbrinuti unutar lokacije kamenoloma, radi uređenja prostora i nivelacije terena — čime se iskopani materijal zadržava na lokaciji umjesto odvoženja i zbrinjavanja izvan nje.

Procjena količina komunalnog otpada temeljena na pretpostavljenom broju stanovnika ne može biti planski pokazatelj jer broj stambenih jedinica i broj korisnika prostora nisu kategorije koje se urbanističkim planom propisuju; Plan propisuje namjenu, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita nisu predmet prostornog plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća. Pitanja vlasništva zemljišta, izvora financiranja, izbora investitora, dinamike i rokova realizacije te proračunskog pokrića nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime propisati. Jednako tako, urbanističkim planom nije moguće uvjetovati izdavanje akata za građenje drugih građevina prethodnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa ili osiguranjem financijskih sredstava za pojedini javni sadržaj.

Neovisno o tome, planskim je rješenjem mogućnost realizacije doma za starije osobe osigurana na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) jedna je od bitnih razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen.

Za tu su građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža), čime su ispunjene sve pretpostavke koje prostorni plan za realizaciju takve građevine može osigurati.

Način korištenja građevine nakon izgradnje uređuje se u skladu s prostornim planom i posebnim propisima koji uređuju pojedinu djelatnost, a svaka eventualna buduća izmjena namjene podliježe postupcima propisanim važećim zakonodavstvom.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Za razliku od važećeg planskog rješenja, kojim je na ovom prostoru bila planirana jedinstvena zona za gradnju građevina u funkciji filmskog studija, predloženim se izmjenama javna komponenta prostora bitno jača. Planom se uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, omogućuje se gradnja dječjeg vrtića uz obvezu primjene Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te se propisuju javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Utvrđivanje potreba za kapacitetima predškolskih, obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih ustanova te dinamika njihova osiguravanja provodi se u okviru nadležnosti upravnih tijela Grada Pule za društvene djelatnosti i kroz razvojne dokumente i programe Grada, ovisno o demografskim pokazateljima, razvoju mreže javnih usluga i prioritetima javnih ulaganja. To nije sadržaj urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Prostorni plan ne može propisivati ni dinamiku izgradnje pojedinih javnih građevina niti uvjetovati izgradnju drugih sadržaja njihovom prethodnom realizacijom. Ono što plan može i što je ovim izmjenama učinjeno jest rezervacija površina i utvrđivanje uvjeta gradnje za javne i društvene sadržaje, čime su za njih stvorene jednake planske pretpostavke kao i za ostale namjene.

VIII. IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje

uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

IX. ZAKLJUČNI PRIJEDLOG PODNOSITELJA

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se donošenje Plana uvjetuje prethodnom izradom dodatnih stručnih podloga, studija i analiza, niti zahtjev da se IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ ne usvoje i da se izradi novi prijedlog Plana.

Predloženo plansko rješenje kreće se unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture, prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa, zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela kao i recentno izrađenim strateškim dokumentima. Nadležno tijelo zaštite okoliša mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a prije donošenja Plan podliježe suglasnosti Ministarstva.

5. Albert Novak

14/07/2026, 14:31 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-57
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 23:16:52

Primjedba - Albert Novak

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

PREDMET: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja"

NADLEŽNO TIJELO: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša (pisarnica@pula.hr)

Poštovani,

U sklopu trajanja javne rasprave (sukladno Zakonu o prostornom uređenju), ovime podnosim službene primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU "Max Stoja". Smatram da predloženi tekstualni i grafički dio Plana u ovom obliku nisu usklađeni s javnim interesom, načelima održivog razvoja lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje i grada Pule. Predloženi nacrt otvara pravni i prostorni okvir za prekomjernu nekretninsku eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja, prvenstveno pogodujući privatnom kapitalu nauštrb javne infrastrukture i otvorenog zelenog pojasa.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih, pravnih i ekoloških razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti i narušavanje urbane morfologije (do 7 etaža): Povećanje dopuštene visine objekata u stambenim zonama na čak sedam nadzemnih etaža (do 26 metara) drastično mijenja prostorni identitet Stoje. Lokacija se nalazi u depresiji bivšeg kamenoloma (dubine cca 18m). Visoki gabariti, planirani uzdizanjem iz te depresije pa sve do rubova, stvorit će fizičku prepreku koja narušava prirodne vizure, radikalno smanjuje insolaciju okolnog područja i trajno blokira prirodne koridore vjetra (provjetravanje s mora). Time se unutar obuhvata stvara opasan urbani "toplinski otok", što je neprimjereno za lokaciju u neposrednoj blizini zaštićenih rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz preširoku mješovitu namjenu (M1): Definiranje masovnih zona kroz široke pojmove mješovite namjene stvara neograničen pravni prostor za izgradnju novih apartmanskih i stambeno-komercijalnih kapaciteta namijenjenih turističkom tržištu, a ne stanovanju Puležana (potencijal od čak 1.700 stambenih jedinica). Dodatna odredba koja dopušta izgradnju vanjskih ukopanih bazena do 100 m² (koji ne ulaze u izgrađenost čestice) jasno potiče gradnju urbanih vila i turističkih resorta. Stoja je infrastrukturno već maksimalno opterećena turizmom; prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne kreiranje novih stotina ležajeva pod krinkom stanogradnje.

3. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem (D2 zona): U prezentacijama se kao glavni javni interes navodi izgradnja doma za starije i nemoćne osobe (D2 zona). Međutim, taj se dom planira na česticama koje nisu u vlasništvu Grada Pule, već Republike Hrvatske. Usvajanjem ovog Plana, privatni investitor na svom zemljištu *odmah i bez odgode* dobiva pravo na ishođenje dozvola za visoke komercijalne zgrade. Za to vrijeme, realizacija javnog doma za starije ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom, bez osiguranog proračuna i bez ikakvih mehanizama obvezne etapnosti (faznosti) gradnje.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3333414234383143394633413833343230303030303030443837444543333467D 1/3

Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava trenutno, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme i služe samo kao "alibi" za usvajanje plana.

4. Prometno i komunalno preopterećenje: Pristupne prometnice prema Stoji, Lungomareu i trgovačkom centru već su sada ljeti na granici zagušenja. Uvođenje populacije ranga veličine 5.000 ljudi na ovaj prostor, bez prethodno izrađene, neovisne Prometne studije, generirat će ozbiljne kolapse i ugroziti sigurnost. Nadalje, generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen gradnje te dodatno opterećenje sustava vodoopskrbe, odvodnje i elektroenergetike traži hitnu zaštitu, a te analize nedostaju.

5. Smanjenje javnog zelenog pojasa nauštrb privatne izgradnje: Bivši kamenolom zahtijeva prvenstveno ekološku sanaciju i pošumljavanje visokim raslinjem. Predloženi udjel visoke izgrađenosti izravno ide na štetu dosadašnjih sportsko-rekreacijskih (R1) zona (poput zapadnog ruba koji se prenamjenjuje u M1) i zaštitnih zelenih površina. Privatizacija prostora koja smanjuje autohtoni zeleni pojas u suprotnosti je s modernim standardima prilagodbe klimatskim promjenama. Nije jasna stvarna javna svrha oduzimanja ovih zelenih pojaseva.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

- Da se izdavanje građevinskih dozvola za privatne komercijalne (M1) objekte unutar Plana *strogo pravno uvjetuje* obveznom etapnošću – odnosno, prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu, osiguranjem proračunskih sredstava te početkom realizacije izgradnje doma za starije osobe i javnog parka s pripadajućom infrastrukturom.
- Da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 6 i 7 nadzemnih etaža, te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje koji ne narušavaju vizure i provjetravanje.
- Da se unutar odredbi za provedbu Plana strogo ograniče uvjeti gradnje kako bi se onemogućila apartmanizacija (izbacivanjem odredbe o bazenima od 100 m² i sl.).
- Da se izrada i usvajanje konačnog plana pauzira dok se ne izrade i javnosti predoče neovisna Stambeno-demografska studija te Studija utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
- Da se jasno definira, pravno zaštiti i prostorno poveća postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji ne smiju biti žrtvovani u korist privatne M1 stambene izgradnje.

UPU mora odražavati javni interes građana Pule i dugoročni razvoj grada prema humanijem mjestu za življenje, a ne kratkoročno pogodovati partikularnom privatnom kapitalu.

Molim da me se, sukladno članku 101. i povezanim odredbama Zakona o prostornom uređenju, elektroničkim putem na ovu adresu izvijesti o stručnom očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju ili razlozima odbijanja.

S poštovanjem,

Albert Novak,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 5.

Primjedba sadrži pet obrazloženih urbanističkih, pravnih i ekoloških razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za privatne komercijalne objekte (M1) strogo pravno uvjetuje obveznom etapnošću — prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu, osiguranjem proračunskih sredstava te početkom realizacije doma za starije osobe i javnog parka s pripadajućom infrastrukturom

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi, način financiranja ni vremenski slijed ulaganja. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora, dinamika realizacije i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Redoslijed realizacije pojedinih zahvata ovisi o nizu okolnosti koje u trenutku donošenja Plana nije moguće predvidjeti ni njima upravljati kroz prostorni plan — o rješavanju imovinskopravnih odnosa, dinamici osiguravanja financijskih sredstava, provedbi javnih nabava, spremnosti pojedinih investitora te drugim organizacijskim i gospodarskim okolnostima.

To, međutim, ne znači da je infrastrukturna opremljenost prepuštena procjeni investitora. Nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, a plansko je rješenje oblikovano tako da svaka pojedina faza razvoja mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu. Financiranje uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje komunalne infrastrukture uređuje se posebnim propisima, programom građenja komunalne infrastrukture te, prema članku 167. Zakona, ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji jedinica lokalne samouprave sklapa s vlasnikom zemljišta ili drugom zainteresiranom osobom — dakle instrumentima izvan prostornog plana, koji za tu svrhu i postoje.

Nositelj izrade je, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće

nije bio predviđen, a jednako tako se ovim izmjenama u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma prvi put formira i središnja javna zona rekreacije i parka (R1).

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja niti odrediti redoslijed ulaganja, nego osigurati da realizacija bude prostorno moguća — a ovim je Planom to za oba sadržaja koja podnositelj navodi i učinjeno.

B. Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 6 i 7 nadzemnih etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje koji ne narušavaju vizure i provjetravanje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Nadalje, predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniče uvjeti gradnje kako bi se onemogućila apartmanizacija, izbacivanjem odredbe o bazenima do 100 m² i slično

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

Vezano na izgradnju bazena, odredba na koju se podnositelj poziva ne odnosi se na zone mješovite pretežito stambene namjene (M1), u kojima se planira nova višestambena izgradnja, nego isključivo na zonu stambene namjene (S) numeričke oznake 1., koja obuhvaća postojeću izgradnju malih gabarita. Bazen tlocrtne površine do 100 m² Odredbama za provedbu određen je kao pomoćna građevina, a pomoćne se građevine mogu graditi samo u stambenoj zoni; u zonama svih drugih namjena mogućnost gradnje pomoćnih građevina izrijekom je isključena. Brisanje te odredbe stoga ne bi imalo nikakav učinak na izgradnju u zonama M1 za koje je pretpostavka da se primjedba odnosi.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje konačnog Plana pauziraju dok se ne izrade i javnosti predoče neovisna Stambeno-demografska studija te Studija utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade i donošenja prostornog plana vodi se prema Zakonu, koji ne poznaje institut „pauziranja“ postupka radi naknadne izrade stručnih podloga.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti

nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se jasno definira, pravno zaštiti i prostorno poveća postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg

gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;

- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

6. Aleksej Orel

15/07/2026, 13:35 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-93
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 19:42:37

Primjedba - Aleksej Orel

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
u privitku dostavljam primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, podnesene u roku javne rasprave.
Molim da se zaprimi i razmotri u postupku donošenja Plana te da mi se potvrdi primitak ovog podneska.
S poštovanjem,
Aleksej Orel

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B394144394434303332353432363334323030303030303032343431453033467D 1/1

Za: GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

Primjedbe na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I. UVOD

Prostorni planovi predstavljaju temeljne akte upravljanja prostorom te se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, moraju temeljiti na odgovarajućim stručnim podlogama, cjelovitoj analizi stanja prostora, načelu održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštiti javnog interesa.

Upravo zbog važnosti predmetnog prostora očekuje se da svaka značajna izmjena prostornog plana bude popraćena jasnim, provjerljivim i stručno obrazloženim razlozima zbog kojih se mijenja dosadašnji koncept razvoja, povećava intenzitet izgradnje te mijenja odnos između izgrađenih površina, zelenih površina i javnih sadržaja.

Veći broj ključnih planskih rješenja ostaje nedovoljno obrazložen ili nije potkrijepljen odgovarajućim stručnim analizama ili urbanističkim pokazateljima. Time je zainteresiranoj javnosti otežana provjera opravdanosti predloženih planskih rješenja, budući da nije moguće utvrditi jesu li ona utemeljena na odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima.

Slijedom navedenoga, podnosim sljedeće primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nije moguće utvrditi zbog kojih se objektivnih prostornih, demografskih, gospodarskih ili društvenih razloga predlažu ovako značajne izmjene važećeg urbanističkog plana.

Obrazloženje opisuje sadržaj pojedinih izmjena, ali ne sadrži cjelovitu stručnu analizu koja bi odgovorila na temeljno pitanje zbog čega je upravo sada potrebno povećati intenzitet izgradnje, povećati dopuštenu katnost pojedinih građevina te izmijeniti dosadašnji koncept razvoja predmetnog prostora.

Osobito nedostaju:

- demografske analize,

- analize potreba za novim stambenim kapacitetima,

- analiza učinaka na postojeću infrastrukturu,

- analiza učinaka na javne sadržaje,

- analiza dugoročnog razvoja područja Stoje u odnosu na razvoj cijelog grada.

Bez navedenih stručnih podloga nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz stvarnih razvojnih potreba Grada Pule ili predstavljaju isključivo izmjenu planskog koncepta bez odgovarajućeg stručnog obrazloženja.

Takvo obrazloženje predstavlja pretpostavku za provjeru jesu li predložena planska rješenja donesena u skladu s temeljnim načelima prostornog planiranja, osobito načelom održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštite javnog interesa.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

Jedno od temeljnih polazišta izvornog UPU-a „Max Stoja“ bilo je uređenje i sanacija prostora bivšeg kamenoloma kao dugotrajno devastiranog dijela grada.

I u samom obrazloženju Prijedloga IV. izmjena navodi se kako je riječ o prostoru koji je oblikovan intenzivnom eksploatacijom kamena te da ga je potrebno planski obnoviti kako bi se ublažio neprirodan izgled nastao ljudskom djelatnošću.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza se zaključuje da upravo povećanje intenziteta izgradnje predstavlja najprimjereniji način ostvarivanja tog cilja.

Nisu prikazane usporedbe mogućih varijanti uređenja prostora, niti razmatranja alternativnih planskih rješenja, niti je obrazloženo zbog čega se odustaje od ranije naglašenog koncepta rekultivacije i postupnog vraćanja prostora u uravnotežen odnos između izgradnje, zelenih površina i javnih sadržaja.

Smatram da svako bitno odstupanje od izvornog planskog koncepta mora biti jasno i argumentirano obrazloženo, što u predmetnom prijedlogu nije učinjeno.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

Iz obrazloženja proizlazi da se predlaže povećanje mogućnosti izgradnje na pojedinim dijelovima obuhvata Plana, uključujući povećanje dopuštene katnosti i proširenje površina mješovite namjene.

Međutim, nije prikazana stručna analiza iz koje bi bilo razvidno zbog čega je upravo predloženi intenzitet izgradnje ocijenjen optimalnim za predmetni prostor, osobito imajući u vidu da predložene izmjene omogućuju znatno veći intenzitet korištenja prostora u odnosu na važeći Plan.

Osobito nisu prikazane:

- analiza utjecaja povećane katnosti na krajobraz i vizure,

- analiza utjecaja na mikroklimu i prirodno strujanje zraka,

- analiza utjecaja na okolnu stambenu izgradnju,

- analiza odnosa između povećanja građevinskih kapaciteta i povećanja javnih sadržaja,

- analiza dugoročnih posljedica za kvalitetu života postojećih stanovnika.

Budući da se radi o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, smatram da je povećanje intenziteta izgradnje trebalo biti popraćeno detaljnim stručnim obrazloženjem koje bi omogućilo provjeru opravdanosti predloženog rješenja.

Bez takvih analiza nije moguće objektivno ocijeniti jesu li predložene izmjene u skladu s načelima održivog prostornog razvoja i zaštite javnog interesa.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ proizlazi da je riječ o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, nastale dugogodišnjom eksploatacijom kamenoloma. Upravo zbog takve konfiguracije terena vizualni učinci planirane izgradnje mogu biti znatno izraženiji nego na prostorima ravnije konfiguracije, što dodatno opravdava potrebu za izradom krajobrazne analize i odgovarajućih stručnih vizualizacija. Sam izrađivač navodi kako visinske razlike na pojedinim dijelovima obuhvata prelaze 25 metara te da prostor zahtijeva pažljivo planiranje radi ublažavanja posljedica ranije devastacije.

Unatoč tome, u javno dostupnoj dokumentaciji nisu prikazane stručne krajobrazne analize niti vizualizacije koje bi omogućile procjenu utjecaja planirane izgradnje na izgled prostora.

Posebno nedostaju:

- analiza vizura iz okolnih stambenih naselja,

- analiza pogleda s obalnog područja i pomorskog dobra,

- analiza utjecaja na prepoznatljivu siluetu poluotoka Stoja,

- fotomontaže ili druge stručne vizualizacije planirane izgradnje,

- usporedba postojećeg i planiranog stanja prostora.

S obzirom na dominantan položaj planirane izgradnje na uzdignutom terenu iznad obale, krajobrazna analiza i odgovarajuće vizualizacije trebale su predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

Neposredno i šire okruženje obuhvata Plana obilježeno je pretežito nižom stambenom izgradnjom, obiteljskim kućama, postojećim zelenim površinama te otvorenim vizurama prema moru.

Predloženim izmjenama omogućava se izgradnja građevina znatno većih gabarita, pri čemu iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih je stručnih kriterija zaključeno da je takva prostorna transformacija usklađena s postojećim karakterom područja.

Osobito nije analiziran utjecaj povećane katnosti na:

- vizualni identitet naselja,

- kvalitetu stanovanja postojećih stanovnika,

- prirodno provjetravanje prostora,

- odnos izgrađenih i otvorenih površina,

- percepciju obalnog prostora kao jedinstvene krajobrazne cjeline.

Smatram da tako značajna promjena urbanističke morfologije mora biti popraćena detaljnim stručnim obrazloženjem koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

Podnositelj primjedbe smatra da predloženo povećanje katnosti predstavlja značajan odmak od dosadašnjeg urbanističkog karaktera ovog dijela Stoje te da njegova opravdanost nije uvjerljivo obrazložena niti potkrijepljena odgovarajućim stručnim analizama.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja (ZOP)

Cjelokupni obuhvat UPU-a „Max Stoja“ nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), koje zbog svojih prirodnih, krajobraznih i javnih vrijednosti zahtijeva osobito pažljivo prostorno planiranje.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na koji su način posebnosti Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) utjecale na odabir planskih rješenja. Također nije prikazano kako su pri planiranju vrednovani zaštita obalnog krajobraza, očuvanje otvorenih vizura, javni interes i dugoročna održivost prostora, niti je obrazloženo na koji su način posebna obilježja ZOP-a uzeta u obzir prilikom određivanja povećane katnosti, intenziteta izgradnje i novih građevinskih kapaciteta.

Imajući u vidu iznimnu osjetljivost obalnog prostora, bilo je potrebno izraditi posebno obrazloženje koje bi pokazalo na koji način predložena planska rješenja doprinose očuvanju vrijednosti Zaštićenog obalnog područja te kako se osigurava ravnoteža između razvojnih interesa i zaštite prostora kao ograničenog javnog dobra.

S obzirom na očekivane posljedice klimatskih promjena, sve učestalije toplinske valove te potrebu očuvanja otpornosti obalnih urbanih prostora, smatram da bi ovakva analiza trebala predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

Posebna zaštita obalnog prostora podrazumijeva da svako povećanje građevinskih kapaciteta mora biti popraćeno jasnim stručnim obrazloženjem kojim se dokazuje da neće doći do narušavanja krajobraznih vrijednosti, javnog korištenja obale niti dugoročne održivosti prostora.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

Područje bivšeg kamenoloma predstavlja jedan od posljednjih većih neizgrađenih prostora na ovom dijelu poluotoka Stoja.

Izvorna koncepcija plana naglašavala je važnost biološke rekultivacije i stvaranja zaštitnih zelenih površina kao sastavnog dijela sanacije devastiranog prostora.

Predloženim izmjenama predviđa se intenzivnija izgradnja, dok iz obrazloženja nije razvidno na koji će način biti ostvareni ciljevi povećanja urbanog zelenila, očuvanja ekoloških funkcija prostora i prilagodbe klimatskim promjenama.

Nisu prikazane analize koje bi pokazale:

- kolika će biti stvarna površina visokog zelenila nakon provedbe Plana,

- kako će se ublažiti učinci povećane izgrađenosti,

- na koji će način plan doprinositi smanjenju toplinskih opterećenja,

- kako će se očuvati ekološke funkcije prostora nastale planiranom rekultivacijom.

Takve analize predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja, osobito na prostoru koji se nalazi u neposrednoj blizini obale i ima važnu ulogu u urbanoj klimatskoj otpornosti. Istodobno, planska rješenja trebala bi biti obrazložena i u odnosu na suvremena načela razvoja zelene infrastrukture te prilagodbe urbanih područja klimatskim promjenama, koja čine važan dio europskih i nacionalnih politika održivog prostornog razvoja.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

Predloženim izmjenama omogućuje se značajno povećanje građevinskih kapaciteta i znatno intenzivnije korištenje prostora nego što je bilo predviđeno dosadašnjim planskim rješenjima, što nužno uzrokuje dodatno opterećenje prometne, komunalne i energetske infrastrukture te zahtijeva provjeru dostatnosti postojećih infrastrukturnih sustava.

Međutim, u obrazloženju Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nisu prikazane stručne analize iz kojih bi bilo razvidno da postojeći infrastrukturni sustavi mogu prihvatiti planirano povećanje broja korisnika prostora.

Osobito nedostaju:

- analiza kapaciteta prometne mreže,

- analiza prometa u mirovanju,

- analiza kapaciteta vodoopskrbne mreže,

- analiza kapaciteta sustava odvodnje,

- analiza elektroenergetske mreže,

- analiza potreba za novim javnim sadržajima,

- analiza opterećenja komunalnog sustava,

- analiza kapaciteta sustava gospodarenja komunalnim otpadom.

U obrazloženju se navodi kako se infrastrukturna rješenja bitno ne mijenjaju, međutim upravo povećanje građevinskih kapaciteta zahtijeva dokaz da postojeća infrastruktura može podnijeti planirano povećanje broja korisnika.

Osobito nije analizirano može li postojeći sustav javne vodoopskrbe dugoročno osigurati dostatne količine vode za planirani broj novih korisnika prostora, osobito tijekom ljetnih mjeseci kada se potrebe stalnog stanovništva, turističkog smještaja i gospodarskih djelatnosti preklapaju te dosežu godišnji vrhunac.

Jednako tako nije prikazano postoje li dostatni kapaciteti elektroenergetske mreže za prihvat planiranog povećanja broja korisnika prostora niti jesu li potrebna dodatna ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu kako bi se osigurala pouzdana opskrba budućeg naselja.

Bez takvih analiza nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja održiva niti jesu li u skladu s načelima racionalnog prostornog planiranja.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi koliki je maksimalni broj novih stambenih jedinica niti koliki je ukupni broj budućih korisnika prostora koji proizlazi iz predloženih planskih rješenja.

Tijekom javnog predstavljanja Prijedloga Plana iznesene su procjene prema kojima bi se na području obuhvata moglo realizirati približno 1.600 novih stambenih jedinica odnosno približno 5.000 novih stanovnika ili korisnika prostora. Takav broj odgovara veličini novog gradskog naselja, zbog čega procjena njegovih učinaka na prostor predstavlja sastavni dio odgovornog urbanističkog planiranja.

Ako su takvi kapaciteti doista mogući prema prijedlogu Plana, tada je bilo nužno da obrazloženje sadrži urbanistički proračun kojim se prikazuju:

- maksimalni građevinski kapacitet,

- procijenjeni broj stanova,

- procijenjeni broj stanovnika,

- potrebni kapaciteti javnih sadržaja,

- procjena opterećenja prometne i komunalne infrastrukture.

Izostanak takvog proračuna onemogućuje javnosti da procijeni stvarne posljedice predloženih planskih rješenja.

Osobito je važno procijeniti mogu li postojeći infrastrukturni sustavi prihvatiti planirano povećanje broja korisnika bez narušavanja razine komunalnih usluga koju već koriste postojeći stanovnici područja.

Prema javno dostupnim podacima, Grad Pula raspolaže s približno 31.194 stambene jedinice, pa bi izgradnja približno 1.600 novih stanova predstavljala povećanje ukupnog stambenog fonda za više od 5 %. Riječ je o iznimno značajnom povećanju koje samo po sebi zahtijeva detaljno obrazloženje njegovih prostornih, infrastrukturnih i društvenih posljedica. Ukoliko bi se značajan dio novih jedinica koristio za turistički smještaj, njihov broj predstavljao bi povećanje postojećeg fonda privatnog smještaja za približno jednu trećinu, što dodatno naglašava potrebu procjene ukupnog opterećenja prostora.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

Prema javno dostupnim podacima, planirani kapaciteti predstavljali bi povećanje postojećeg stambenog fonda Grada Pule za više od pet posto unutar jednog planskog obuhvata.

Takav razvoj ima izravne posljedice na funkcioniranje prometnog sustava, sustava javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, gospodarenja otpadom, javnih parkirališta, zdravstvenih i obrazovnih sadržaja te ostale komunalne infrastrukture, a može imati značajan utjecaj i na raspoloživost javnih parkirališta, pristup plažama, opterećenje pomorskog dobra te korištenje ostalih javnih prostora na području Stoje.

Posebno nije analiziran kumulativni učinak ove planirane izgradnje zajedno s drugim razvojnim zahvatima u neposrednom okruženju, uključujući planirane turističke kapacitete na području Hotela Valkane. U prostornom planiranju upravo se kumulativni učinci različitih zahvata promatraju kao važan element procjene održivosti razvoja pojedinog područja.

Stoga obrazloženje ne sadrži cjelovitu procjenu kumulativnih učinaka planirane izgradnje na navedene sustave.

Posebno zabrinjava činjenica da nije prikazano kako će povećanje broja korisnika prostora utjecati na postojeće infrastrukturne sustave tijekom turističke sezone, kada su kapaciteti grada već sada znatno opterećeni.

To se osobito odnosi na sustave javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, parkirališne kapacitete te gospodarenje komunalnim otpadom, koji tijekom ljetnih

mjeseci već sada rade pod znatno povećanim opterećenjem zbog sezonskog povećanja broja korisnika prostora. U obrazloženju Prijedloga Plana nije prikazano na koji će se način navedeni sustavi prilagoditi dodatnom opterećenju koje proizlazi iz planiranog povećanja građevinskih kapaciteta.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno da je provedena cjelovita procjena dugoročne nosivosti prostora u odnosu na planirani intenzitet izgradnje. Takva procjena trebala bi obuhvatiti ne samo tehničke kapacitete infrastrukture nego i sposobnost prostora da dugoročno osigura primjerenu kvalitetu stanovanja, dostupnost javnih sadržaja, očuvanje obalnog prostora, dovoljnu količinu zelenih površina te održivo korištenje prirodnih resursa. Bez takve procjene nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja usklađena s načelima održivog prostornog razvoja.

Pri procjeni ukupnog opterećenja prostora potrebno je vrednovati zajednički učinak svih postojećih i planiranih zahvata, uključujući planirani Hotel Valkane i druge razvojne projekte u neposrednom okruženju, budući da svi oni koriste iste javne resurse - prometnice, parkirališta, plaže, pomorsko dobro i komunalnu infrastrukturu.

Promatranje pojedinih zahvata zasebno ne omogućuje cjelovitu procjenu stvarne nosivosti prostora niti njihovih zajedničkih učinaka na javnu infrastrukturu i kvalitetu života.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

Područje obuhvata Plana neposredno je povezano s obalnim pojasom koji predstavlja jedno od najvrjednijih javnih prostora Grada Pule.

Povećanje broja stanovnika i korisnika prostora ne utječe isključivo na područje obuhvata Plana, već izravno povećava opterećenje okolnih plaža, šetnica, pomorskog dobra i javnih obalnih površina. Osobito se to odnosi na ljetne mjesece, kada su plaže, obalne šetnice i pomorsko dobro na području Stoje već sada među najintenzivnije korištenim javnim prostorima u Gradu Puli.

Unatoč tome, u obrazloženju nije izrađena analiza nosivosti obalnog prostora niti procjena mogućnosti prihvata dodatnog broja korisnika.

Osobito nedostaje procjena:

- kapaciteta postojećih plaža,

- opterećenja pomorskog dobra,

- opterećenja obalne šetnice,

- potrebe za novim javnim sadržajima uz more,

- utjecaja povećanog korištenja prostora tijekom ljetnih mjeseci,

- utjecaja na dostupnost i kvalitetu korištenja javnog obalnog prostora za postojeće stanovnike i posjetitelje.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

Prilikom procjene učinaka predmetnog Plana nije dovoljno promatrati isključivo područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“.

Na istom dijelu grada planiraju se i drugi zahvati uključujući planirane turističke i druge građevinske zahvate u neposrednom okruženju. Takvi zahvati koriste iste prometne pravce, isto pomorsko dobro, iste plaže te iste komunalne sustave, zbog čega njihove učinke nije moguće promatrati odvojeno.

Stoga je bilo potrebno procijeniti kumulativni učinak svih planiranih zahvata na područje Stoje, uključujući njihov zajednički utjecaj na promet, javnu infrastrukturu, obalni prostor i kvalitetu života postojećih stanovnika.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana, zbog čega nije moguće ocijeniti stvarni ukupni učinak planiranog razvoja prostora.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

Suvremeno prostorno planiranje podrazumijeva da se pri planiranju novih građevinskih zahvata procjenjuju učinci klimatskih promjena te predviđaju mjere kojima će se povećati otpornost urbanih područja na sve izraženije toplinske valove, ekstremne oborine i druge klimatske rizike.

Takav pristup danas predstavlja sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te je ugrađen u europske i nacionalne politike usmjerene na povećanje otpornosti urbanih područja na klimatske promjene.

Područje bivšeg kamenoloma Max Stoja predstavlja izrazito specifičan prostor zbog svoje konfiguracije, velikih visinskih razlika i neposredne blizine mora. Upravo zbog tih obilježja bilo je potrebno analizirati kako će povećanje izgrađenih površina utjecati na mikroklimu, prirodno provjetravanje, zadržavanje oborinskih voda i stvaranje urbanih toplinskih otoka.

U obrazloženju Prijedloga IV. izmjena takva analiza nije prikazana.

Nedostaju osobito:

- analiza utjecaja povećanja izgrađenosti na temperaturu prostora,

- analiza prirodnog strujanja zraka,

- analiza zadržavanja i infiltracije oborinskih voda,

- procjena klimatske otpornosti planiranog naselja,

- prikaz mjera prilagodbe klimatskim promjenama.

Smatram da je riječ o nužnim stručnim podlogama bez kojih nije moguće ocijeniti dugoročnu održivost predloženog planskog rješenja.

Suvremeno prostorno planiranje temelji se na razvoju zelene infrastrukture, smanjenju učinaka urbanih toplinskih otoka, očuvanju prirodnih funkcija tla i povećanju otpornosti gradova na klimatske promjene. Stoga se očekuje da obrazloženje ovakvog plana jasno pokaže na koji način predložena rješenja doprinose ostvarivanju tih ciljeva.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

Iz dosadašnjeg razvoja predmetnog područja proizlazi da je jedna od temeljnih svrha planiranja bila postupna sanacija prostora bivšeg kamenoloma te povećanje kvalitete okoliša kroz biološku rekultivaciju i uređenje zelenih površina.

Predloženim izmjenama dolazi do promjene prostornog odnosa između izgrađenih i zelenih površina. Međutim, u obrazloženju nije prikazana stručna analiza koja bi pokazala da će se unatoč povećanoj izgradnji zadržati ili unaprijediti ekološke funkcije prostora.

Nije prikazano ni na koji će način planirano zelenilo može dugoročno nadomjestiti ekološke funkcije prostora koje se gube povećanjem izgrađenih površina.

Nisu analizirani učinci na:

- bioraznolikost,

- krajobraznu povezanost,

- zasjenjenje i prirodno hlađenje prostora,

- kvalitetu zraka,

- ukupni udio funkcionalnog zelenila.

Smatram da se promjene ovakvog značaja ne mogu obrazložiti isključivo grafičkim prikazima plana, već zahtijevaju detaljno stručno obrazloženje koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave u prostornom planiranju obvezne su voditi računa o načelima održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora, prilagodbe klimatskim promjenama te očuvanja i razvoja zelene infrastrukture.

Međutim, iz obrazloženja nije moguće utvrditi na koji način su navedena načela konkretno primijenjena prilikom izrade Prijedloga IV. izmjena UPU-a „Max Stoja“.

Osobito nije prikazano:

- kako se povećanjem građevinskih kapaciteta doprinosi klimatskoj otpornosti grada,

- na koji način se osigurava očuvanje zelene infrastrukture,

- kako se sprječava daljnje povećanje toplinskih opterećenja urbanog prostora,

- kako predložena rješenja doprinose dugoročno održivom razvoju područja.

Smatram da navedena pitanja predstavljaju sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te da njihovo stručno obrazloženje treba biti sastavni dio dokumentacije koja se stavlja na javnu raspravu, osobito kada je riječ o planiranju prostora unutar Zaštićenog obalnog područja mora.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

U obrazloženju nije prikazano na koji će način planirano naselje doprinositi učinkovitom korištenju vode, energije, oborinskih voda niti drugim načelima održivog upravljanja resursima koja predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja. Iako pojedina tehnička rješenja mogu biti predmet kasnijih faza projektiranja, prostorni plan trebao bi obrazložiti osnovna načela održivosti na kojima se temelji planirani razvoj područja.

Povećanje broja korisnika prostora neizbježno dovodi i do povećanja količina komunalnog otpada. Prema okvirnim procjenama, naselje s približno 5.000 novih stanovnika moglo bi proizvoditi oko 2.090 tona komunalnog otpada godišnje. Tijekom turističke sezone opterećenje bi bilo dodatno povećano zbog većeg broja korisnika prostora. U obrazloženju Plana nije prikazana analiza učinaka takvog povećanja na sustav gospodarenja komunalnim otpadom niti je obrazloženo na koji bi se način osigurali dostatni kapaciteti za njegovo dugoročno zbrinjavanje.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

Jedan od elemenata koji se u javnom predstavljanju Plana ističe kao doprinos javnom interesu jest mogućnost izgradnje doma za starije osobe.

Sama mogućnost planiranja javne namjene ne predstavlja istodobno i dokaz njezine stvarne provedivosti, osobito kada iz planske dokumentacije nije razvidno postoje li pretpostavke za njezinu realizaciju.

Međutim, iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno postoje li za ostvarenje takvog projekta odgovarajuće stručne, financijske i provedbene pretpostavke.

Osobito nije moguće utvrditi:

- jesu li riješeni imovinskopravni odnosi na zemljištu predviđenom za tu namjenu,

- postoji li odgovarajući program ili odluka nadležnih tijela o realizaciji takvog projekta,

- postoje li osigurani izvori financiranja,

- u kojem se vremenskom razdoblju planira njegova izgradnja.

Smatram da javni sadržaji koji se navode kao važan razlog prihvaćanja izmjena Plana moraju biti potkrijepljeni jasnim pokazateljima njihove stvarne provedivosti.

U protivnom nije moguće procijeniti predstavljaju li oni realan razvojni cilj ili isključivo plansku mogućnost čija realizacija nije izvjesna.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

Predloženim izmjenama omogućuje se povećanje građevinskih kapaciteta za privatnu izgradnju, dok iz obrazloženja nije razvidno da se istodobno osigurava razmjerno povećanje javnih sadržaja potrebnih za funkcioniranje budućeg naselja.

Nisu prikazane analize potreba za:

- javnim zelenim površinama,

- dječjim igralištima,

- kapacitetima predškolskih i obrazovnih ustanova,

- društvenim sadržajima,

- zdravstvenim i socijalnim uslugama,

- drugim sadržajima koji prate povećanje broja stanovnika.

Držim da održivo prostorno planiranje zahtijeva uravnotežen razvoj privatnih i javnih funkcija prostora te da takvu ravnotežu treba jasno obrazložiti u planskoj dokumentaciji.

Osobito nije obrazloženo na koji način opseg i kapacitet planiranih javnih sadržaja odgovaraju povećanju građevinskih kapaciteta predviđenom ovim izmjenama Plana.

VIII. IZOSTANAK IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU KAO TEMELJNE STRUČNE PODLOGE

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

Jedno od temeljnih načela prostornog planiranja jest da se planska rješenja temelje na stvarnom stanju prostora i objektivno utvrđenim razvojnim potrebama. Jedan od ključnih instrumenata za praćenje stanja prostora jest Izvješće o stanju u prostoru,

koje služi kao stručna podloga za ocjenu postojećih prostornih pokazatelja, uočavanje razvojnih problema i utvrđivanje potrebe za izmjenama prostornih planova.

Podnositelj primjedbe ukazuje da Grad Pula dugi niz godina nije izradio novo Izvješće o stanju u prostoru, iako je riječ o dokumentu koji predstavlja važnu stručnu osnovu za planiranje razvoja prostora. Zbog toga javnosti nije dostupna cjelovita analiza stanja prostora koja bi omogućila provjeru proizlaze li predložene izmjene iz stvarno utvrđenih razvojnih potreba ili iz planske odluke koja nije potkrijepljena odgovarajućim stručnim pokazateljima.

U nedostatku ažurnog izvješća nije moguće utvrditi na temelju kojih su pokazatelja doneseni zaključci da je upravo na području obuhvata UPU-a „Max Stoja“ potrebno:

- značajno povećati građevinske kapacitete,

- omogućiti povećanje broja stambenih jedinica,

- povećati intenzitet izgradnje,

- mijenjati odnos između izgrađenih i zelenih površina,

- planirati nove prostorne sadržaje.

Iz obrazloženja Plana nije razvidno postoje li stručni pokazatelji koji bi dokazivali:

- potrebu za povećanjem broja stanova,

- potrebu za povećanjem gustoće izgradnje,

- dostatnost postojeće komunalne infrastrukture,

- dostatnost javnih sadržaja,

- mogućnost prihvata dodatnog broja stanovnika i korisnika prostora,

- potrebu za povećanjem ukupnog kapaciteta prostora u odnosu na postojeće stanje.

Stava sam da bi upravo Izvješće o stanju u prostoru trebalo predstavljati polazišni dokument za ocjenu opravdanosti ovakvih izmjena prostornog plana.

Bez takve stručne podloge nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz objektivno utvrđenih potreba razvoja Grada Pule ili predstavljaju isključivo plansku odluku koja nije potkrijepljena cjelovitom analizom stanja prostora.

IX. Zaključak i prijedlog

Podnositelj primjedbe smatra da tako značajne izmjene urbanističkog plana moraju biti potkrijepljene cjelovitim stručnim podlogama koje omogućuju provjeru njihove opravdanosti, održivosti i usklađenosti s načelima zakonitog prostornog planiranja.

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih pokazatelja stvarnog stanja prostora, demografskih potreba, infrastrukturnih kapaciteta i razvojnih ciljeva Grada Pule proizlazi potreba za ovako značajnim povećanjem građevinskih kapaciteta na području obuhvata Plana. Stoga smatram da je prije donošenja Plana bilo potrebno izraditi ili javno predstaviti odgovarajuće stručne podloge, uključujući ažurno Izvješće o stanju u prostoru ili drugu usporedivu analizu, koja bi omogućila provjeru opravdanosti predloženih planskih rješenja.

Stoga predlažem da se prije donošenja Plana dopuni obrazloženje odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima kako bi javnost, nadležna tijela i donositelj Plana mogli na transparentan način ocijeniti opravdanost predloženih planskih rješenja.

Sve navedene primjedbe imaju zajedničko polazište: iz javno dostupne dokumentacije nije moguće jasno utvrditi na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a „Max Stoja“.

Bez takvih stručnih podloga nije moguće ostvariti ni stvarno i učinkovito sudjelovanje javnosti u postupku javne rasprave, jer građani i zainteresirana javnost ne mogu ocijeniti opravdanost planskih rješenja ako razlozi njihova donošenja nisu jasno prikazani i obrazloženi.

Stoga predlažem da se sve iznesene primjedbe razmotre, da sePrijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ dopuni odgovarajućim stručnim podlogama i obrazloženjima te da se prije njegova donošenja otklone uočeni nedostaci kako bi Plan bio utemeljen na načelima zakonitosti, transparentnosti, održivog razvoja i zaštite javnog interesa.

Smatram da kvalitetno prostorno planiranje nije pitanje količine izgradnje, već kvalitete stručnog obrazloženja na kojem se planska rješenja temelje. Upravo zato držim da je dopuna stručnih podloga i obrazloženja nužan preduvjet za donošenje ovako značajnih izmjena Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, kako bi konačna planska rješenja bila utemeljena na provjerljivim stručnim pokazateljima, načelima održivog razvoja i zaštiti javnog interesa.

S poštovanjem,

Aleksej Orel

U Puli, 11. srpnja 2026.

Odgovori na primjedbu br. 6.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

NE PRIHVAĆA SE.

IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ izrađuju se i donose prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), na temelju Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće Grada Pule donijelo 23. ožujka 2023. („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23). Utvrđivanje potrebe za izmjenom prostornog plana prema Zakonu je ovlast predstavničkog tijela i ostvaruje se donošenjem odluke o izradi, a ne izradom prethodnih studija.

Razlozi za izradu navedeni su u Odluci o izradi i u obrazloženju Prijedloga Plana: planski koncept važećeg Plana temeljio se na realizaciji filmskog studija, za koji je u međuvremenu prestao postojati interes, pa je najveći dio obuhvata ostao neprivedenim namjeni i predstavlja zapušteno područje bivšeg kamenoloma koje je potrebno revitalizirati.

Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Neovisno o tome, obrazloženje Prijedloga plana sadrži analitički dio na kojemu se plansko rješenje temelji:

- analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, s prostornim rasporedom obrazovnih, zdravstvenih, kulturnih, vjerskih, sportsko-rekreacijskih i zelenih sadržaja, iz koje proizlazi utvrđeni deficit društvenih i kulturnih sadržaja u južnom i zapadnom dijelu urbanog područja;
- analizu obuhvata (16,17 ha), s ocjenom stanja pojedinih namjena i utvrđenjem da površine namjena M2, S, R1 i dijela Z nisu privedene svrsi;
- analizu terena na geodetskoj podlozi važećeg Plana, sa slojnicama i visinskim razlikama, iz koje proizlazi da je najniža kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., a rubni dijelovi i preko 25 m viši, te da je riječ o umjetno nastalom, devastiranom terenu;
- analizu vlasničke strukture (Trgovački centar Max Stoja d.o.o. 48 %, Republika Hrvatska 37 %, Grad Pula 12 %, ostali 3 %);
- analizu prostorno-planske dokumentacije — GUP-a Grada Pule i važećeg UPU-a „Max Stoja“.

Uz to je provedeno internetsko savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (14. prosinca 2022. – 14. siječnja 2023., zaprimljeno je deset prijedloga) te je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus grupa — sa stručnjacima iz područja arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i održivog razvoja te šumarstva i agronomije (Zagreb, 26. listopada 2023.) i s lokalnim stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i civilnog društva, uključujući Društvo arhitekata Istre, udrugu „Zelena Istra“ i Inicijativu građana ZA Lungomare (Pula, 27. listopada 2023.). U postupku je zatraženo sudjelovanje dvadeset javnopravnih tijela, čiji su zahtjevi i uvjeti ugrađeni u plansko rješenje.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Predloženo plansko rješenje ne napušta cilj sanacije devastiranog prostora, nego ga zadržava kao jedan od temeljnih ciljeva. U obrazloženju Prijedloga plana izrijekom je kao cilj prostornog uređenja gradskog značaja naveden „integralno sagledavanje i sanacija prostora koji je devastiran funkcijom kamenoloma“, a odabrano je urbanističko rješenje opisano kao model sanacije kamenoloma kroz interpolaciju arhitekturom pri čemu je bitno istaknuti kako ni izvorni koncept nije bio koncept rekultivacije i vraćanja prostora u zeleno stanje.

Promjena programskog sadržaja u odnosu na ranije razmatrana rješenja ne predstavlja napuštanje koncepta sanacije. Model oporavka krajobraza ostaje isti i propisan je odredbama, neovisno o vrsti sadržaja koji se unutar sanirane strukture smješta.

Kamenolom je prostor umjetno nastale konfiguracije: prema analizi terena najniža je kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., dok su rubni dijelovi i preko 25 m viši, pa je oblik središnjeg dijela terena izrazito neprirodan. Sanacija takvog prostora bez zahvata u prostoru nije provediva. Plan pritom sadrži i konkretne mjere u tom smjeru — biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obvezu sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje.

Način provedbe sanacije u tehničkom smislu — geotehnička stabilnost pokosa, nosivost tla, uklanjanje nestabilnih stijenskih masa — utvrđuje se posebnim elaboratima u sklopu projektne dokumentacije za pojedine zahvate, prema posebnim propisima, i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih

gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita vizura u ovom Planu nije prepuštena naknadnoj procjeni, nego je propisana obvezujućom odredbom. Na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike. Odredbama za provedbu propisano je i da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama iz stanova, orijentaciji stanova te osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Fotomontaže i vizualizacije nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja i ne predstavljaju provedbeni instrument, dok koridor obavezne zaštite vizura, koji je Planom propisan, obvezuje neposredno i u postupku izdavanja akata za građenje.

Zasebna krajobrazna analiza nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Krajobrazno rješenje javnih površina utvrđuje se instrumentom primjerenijim od odredbe. Člankom 133. Odredbi za provedbu propisana su tri obvezna javna natječaja — za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) — uz obvezu provedbe participativnog procesa prije izrade programa natječaja za zonu R1 (članak 105.).

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Kontaktno područje obuhvata karakteriziraju različite tipologije gradnje. Sa sjeverne strane riječ je o lučkom i industrijskom području (brodogradilište, luka), koje je i u analizi lokacije prepoznato kao barijera za razvoj urbanih funkcija prema moru, dok je unutar samog obuhvata već izgrađen trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža.

Nadalje, pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plansko rješenje oblikovano je s postupnim prijelazom mjerila prema zonama niže izgradnje: za zone 2.2 i 3.1 propisani su koeficijent izgrađenosti 0,5, najviša visina 21 m i 6 nadzemnih etaža, a viši su volumeni raspoređeni u dijelovima obuhvata gdje to konfiguracija terena i okolna izgradnja dopuštaju. Za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene izrijekom je propisana obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra, prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

U pogledu osunčanja okolne izgradnje ističe se da zasjenjenje sa sjeverne strane po prirodi stvari nema utjecaja na građevine sjeverno od obuhvata, dok prema istočnoj strani nova izgradnja ne mijenja zatečene uvjete u neposrednom okruženju. Studija osunčanja nije propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja; osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

Oblikovanje građevina u odnosu na obilježja prostora uređeno je Odredbama za provedbu, uz obvezu očuvanja vizualnih prodora, uređenja javno dostupnih pješačkih prolaza i primjene autohtonog biljnog materijala pri uređenju građevnih čestica.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja mora

NE PRIHVAĆA SE.

Točan je navod da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog područja mora iz članka 45. Zakona, i to je u obrazloženju Prijedloga plana izrijekom navedeno.

Upravo je zbog položaja u ZOP-u zakonom propisan poseban mehanizam provjere. Prema članku 108. Zakona, prije donošenja urbanističkog plana uređenja koji je dijelom ili cijelim obuhvatom u pojasu od 1000 m od obalne crte mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti s Zakonom i propisima donesenim na temelju njega. Bez te suglasnosti Plan se ne može donijeti, a ako Ministarstvo odbije dati suglasnost i nedostaci se ne otklone, postupak izrade i donošenja Plana se obustavlja. Riječ je o zakonom uspostavljenoj provjeri usklađenosti planskog rješenja s režimom ZOP-a, koja se ne može zamijeniti niti nadomjestiti izradom dodatnih studija koje Zakon ne propisuje.

Uz to, Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije očitovao se u postupku da predmetno područje nije unutar zaštićenog područja prirode, nije unutar ekološke mreže i nije unutar zona sanitarne zaštite, a mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne uvode namjene koje na ovom prostoru nisu već određene Generalnim urbanističkim planom Grada Pule (S, M i Z), pa se ni opseg mogućeg korištenja prostora unutar ZOP-a ovim Planom ne proširuje izvan okvira plana šireg područja.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne i provedive odredbe o zelenoj infrastrukturi:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, uz uvjet nadsloja debljine 1,5 m za uspješan rast parkovnog zelenila;
- zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, koja se uređuje na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja.
- Klimatska otpornost razrađena je kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora: uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda uz primjenu rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM), s bioretencijama, kišnim vrtovima, drenažnim kanalima i rovovima, retencijskim i infiltracijskim građevinama, propusnim strukturama umjesto asfalta na parkiralištima te zelenim krovovima i zelenim ovojnicama zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske odvodnje „in situ“ i zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine.

Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja planiraju se koridori prometne i komunalne infrastrukture i stvaraju prostorne pretpostavke za njihov razvoj, dok se dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Hidraulički proračun sustava odvodnje, prometna studija i analiza kapaciteta pojedinih mreža nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja, pa se zahtjev za njihovom izradom i uvrštenjem u Plan ne prihvaća.

U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Puli), civilnu zaštitu i obranu, te stručne uvjete Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu u dijelu nadležnosti pojedinog tijela. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija kao pretpostavku za izradu Plana.

Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora niti diskrecijskoj ocjeni: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu. Urbanistički plan ne odobrava gradnju, nego utvrđuje prostorne uvjete pod kojima je ona moguća.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata, Planom je korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada; obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina, lokacijski uvjeti i dopušteni gabariti utvrđeni Prijedlogom plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se u dijelu kojim se traže ostali proračuni koji ne proizlaze iz obveznih prostornih pokazatelja propisanih navedenim Pravilnikom. Broj stanova, a time i stanovnika, izveden je iz pretpostavljene prosječne veličine stambene jedinice i pretpostavljene popunjenosti, dakle iz veličina koje se Planom ne utvrđuju i koje se u provedbi mogu bitno razlikovati. Usporedba takve procjene s ukupnim stambenim fondom Grada Pule stoga ne može biti osnova za zaključak o opravdanosti ili neopravdanosti planskog rješenja.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahvati izvan obuhvata Plana, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije i u vlastitim postupcima propisanima Zakonom o prostornom uređenju te propisima o zaštiti okoliša, u kojima se ocjenjuju i njihovi učinci. Urbanistički plan uređenja jednog obuhvata nije instrument kojim se ocjenjuju drugi zahvati u prostoru niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata, koji je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Sezonsko opterećenje komunalnih sustava Grada Pule postojeća je prostorna okolnost koja nije posljedica ovoga Plana; ono se uređuje razvojnim programima, programima građenja komunalne infrastrukture i drugim aktima jedinice lokalne samouprave, u okviru posebnih propisa.

Unutar obuhvata Plana kumulativni je pristup ipak primijenjen: Odredbama za provedbu propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito te da se pri detaljnom planiranju i gradnji obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati u prostoru.

Uz to, realizacija svakog pojedinačnog zahvata moguća je isključivo uz ispunjenje svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući uvjete prometne i komunalne opremljenosti koje utvrđuju nadležna javnopravna tijela u trenutku izdavanja akata za građenje, prema tada aktualnom stanju sustava.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivi kapacitet prostora nije pokazatelj koji se utvrđuje jednim brojem niti je propisana sadržajna kategorija urbanističkog plana uređenja. On je rezultat međusobno usklađenog funkcioniranja svih elemenata urbanog sustava — namjene površina, prometne i komunalne opremljenosti, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina i organizacije prostora — a ne svojstvo pojedine građevine ni pojedine planske namjene.

Tvrdnja da postojeća infrastruktura podnosi najviše 500 do 600 stanova iznesena je bez pokazatelja i nije potkrijepljena očitovanjem nijednog nadležnog javnopravnog tijela. Nasuprot tome, u postupku izrade pribavljeni su uvjeti nadležnih tijela za vodoopskrbu, javnu odvodnju, elektroničke komunikacije, promet, gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša te su ugrađeni u plansko rješenje, a nijedno od tih tijela nije utvrdilo ograničenje kapaciteta koje bi predstavljalo zapreku predloženom planskom rješenju.

Provjera dostatnosti kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provodi se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i izdavanja akata za građenje. Zahvat koji nema osiguran priključak i propisanu komunalnu i prometnu opremljenost ne može se realizirati neovisno o tome što ga Plan prostorno omogućuje.

Konačno, plansko rješenje oblikovano je tako da omogućuje postupan razvoj područja, pri čemu svaka pojedina faza mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

NE PRIHVAĆA SE.

Pomorsko dobro, javne plaže i obalna šetnica nalaze se izvan obuhvata Plana i uređuju se posebnim propisima te drugim prostornim planovima i aktima nadležnih tijela; ovim se Planom o njima ne odlučuje niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat ovoga Plana određen je Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i njime je određen doseg planskih rješenja koja se u ovom postupku mogu propisati. Prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere za zahvate izvan vlastitog obuhvata.

Drugi planirani zahvati u okruženju, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije, u vlastitim postupcima izrade i donošenja prostornih planova te u postupcima propisanima propisima o zaštiti okoliša, u kojima se i ocjenjuju njihovi pojedinačni i zbirni učinci na prostor i infrastrukturu.

Zbirni učinci na razini grada Pule predmet su prostornog plana šireg područja — Generalnog urbanističkog plana Grada Pule — koji za ovo područje već određuje namjene i najveći dopušteni intenzitet korištenja, te razvojnih dokumenata i programa Grada, a ne urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Unutar vlastitog obuhvata Plan ipak primjenjuje cjeloviti pristup ondje gdje je to njegov sadržaj: propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito i da se obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti

Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Klimatska prilagodba u ovom je Planu razrađena na razini na kojoj je urbanistički plan uređenja može propisati — kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora, a ne kroz opću ocjenu. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Cilj je izrijekom određen kao zadržavanje vode u prirodnom slivu i upravljanje oborinama na izvoru, s usmjerenjem na decentralizirane mikrosustave koji podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju, evaporaciju i filtraciju.

Konkretno su propisani: bioretencije, kišni vrtovi, drenažni kanali i rovovi, retencijske i infiltracijske građevine, slivnici s drenažnim sustavom, materijali niskog koeficijenta otjecanja i propusne strukture umjesto asfalta na parkiralištima te zeleni krovovi i zelene ovojnice zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske i površinske odvodnje „in situ“ te zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine. Sustav se dimenzionira prema proračunima usvojenima „Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule“ (Santa Barbara, povratni period 100 godina, trajanje 24 sata), uz zaštitu prostora od plavljenja za 50-godišnji povratni period pri cijevnoj odvodnji.

Na toplinsko opterećenje prostora izravno djeluju i obvezni udio zelenila po građevnoj čestici (najmanje 20 %, kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), sadnja autohtonog visokog zelenila prema standardu jedne stablašice na svakih 30 m² te površine, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža i formiranje središnje javne zone rekreacije i parka u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma. Smanjenje toplinskih otoka i sprječavanje nepovoljnih učinaka klimatskih promjena izrijekom su navedeni kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju Prijedloga Plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju.

Jedno od temeljnih polazišta predloženog urbanističkog koncepta upravo je osiguravanje javnih zelenih i rekreacijskih površina. Planskim rješenjem zadržavaju se postojeće vrijedne zelene površine prepoznate Strategijom zelene urbane obnove Grada Pula – Pola te se planira formiranje novog središnjeg

javnog zelenog i rekreacijskog prostora površine približno 1,5 ha, uz dodatno ozelenjivanje prostora novim drvoredima i drugim mjerama zelene infrastrukture.

Također, prihvaćanjem primjedbi drugih podnositelja u ovom postupku briše se odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. planirala realizacija građevina za priuštivo stanovanje uvjetovana budućim izmjenama GUP-a pa se time te površine u cijelosti zadržavaju u funkciji zaštitnog zelenila. Na razini građevne čestice propisan je najmanji udio od 20 % uređene parkovne i/ili prirodno zelene površine, a kod stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, uz sadnju autohtonih vrsta prema standardu jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m².

Na taj se način osigurava dugoročna zaštita značajnog dijela prostora namijenjenog javnom korištenju i ostvaruje ravnoteža između nove izgradnje, javnih sadržaja i očuvanja kvalitete prostora.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja i ciljevi prostornog uređenja naselja izrijekom su navedeni u obrazloženju Prijedloga Plana i obuhvaćaju: integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma; ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, osobito u smjeru istok–zapad; povezivanje zelene infrastrukture prema Muzilu i okolnim šumama; ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija; integriranje prostora u stambena područja u neposrednom kontaktu; omogućavanje kvalitetnih urbanih vizura; ostvarivanje integralnog rješenja oborinske odvodnje; osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina; osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena; te ugradnju memorije mjesta kroz izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije.

Ti ciljevi nisu ostali na deklarativnoj razini, nego su razrađeni u planskom rješenju i u Odredbama za provedbu — kroz obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, sadnju autohtonog visokog zelenila, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, formiranje središnje javne zone rekreacije i parka, koridore obavezne zaštite vizura s javno dostupnim pješačkim poveznicama te integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom NBS i NWRM rješenja.

Ponovno korištenje već devastiranog i neprivedenog prostora unutar izgrađenog dijela grada, umjesto zauzimanja neizgrađenog prostora na drugoj lokaciji, samo po sebi predstavlja primjenu načela racionalnog korištenja prostora iz Zakona.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

NE PRIHVAĆA SE.

Način gospodarenja vodom, energijom i otpadom tijekom korištenja građevina uređuje se posebnim propisima — propisima o gospodarenju otpadom, o energetskoj učinkovitosti zgrada i o vodama — i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja. Uvjeti Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije u dijelu gospodarenja otpadom pribavljeni su u postupku i ugrađeni u Odredbe za provedbu.

Zasebna analiza kružnog gospodarenja resursima nije propisana kao obvezni sadržaj ni kao obvezna stručna podloga urbanističkog plana uređenja.

U dijelu u kojem je kružno upravljanje resursima predmet prostornog plana, ono je i propisano: oborinska voda koja se ocjenjuje kao nezagađena (voda s krovova građevina, igrališta, trgova i slično) može se ispustiti u zelene površine, infiltracijske građevine ili sustave za retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici; propisan je integralni pristup odvodnji sa zadržavanjem vode u prirodnom slivu; a na građevinama je omogućeno postavljanje sunčanih kolektora i fotonaponskih modula za proizvodnju toplinske i električne energije.

Nadalje, Odredbama za provedbu propisano je da se sav materijal koji preostane od iskopa ili uklanjanja stijena i kamenja mora zbrinuti unutar lokacije kamenoloma, radi uređenja prostora i nivelacije terena — čime se iskopani materijal zadržava na lokaciji umjesto odvoženja i zbrinjavanja izvan nje.

Procjena količina komunalnog otpada temeljena na pretpostavljenom broju stanovnika ne može biti planski pokazatelj jer broj stambenih jedinica i broj korisnika prostora nisu kategorije koje se urbanističkim planom propisuju; Plan propisuje namjenu, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita nisu predmet prostornog plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća. Pitanja vlasništva zemljišta, izvora financiranja, izbora investitora, dinamike i rokova realizacije te proračunskog pokrića nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime propisati. Jednako tako, urbanističkim planom nije moguće uvjetovati izdavanje akata za građenje drugih građevina prethodnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa ili osiguranjem financijskih sredstava za pojedini javni sadržaj.

Neovisno o tome, planskim je rješenjem mogućnost realizacije doma za starije osobe osigurana na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) jedna je od bitnih razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen.

Za tu su građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža), čime su ispunjene sve pretpostavke koje prostorni plan za realizaciju takve građevine može osigurati.

Način korištenja građevine nakon izgradnje uređuje se u skladu s prostornim planom i posebnim propisima koji uređuju pojedinu djelatnost, a svaka eventualna buduća izmjena namjene podliježe postupcima propisanim važećim zakonodavstvom.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Za razliku od važećeg planskog rješenja, kojim je na ovom prostoru bila planirana jedinstvena zona za gradnju građevina u funkciji filmskog studija, predloženim se izmjenama javna komponenta prostora bitno jača. Planom se uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, omogućuje se gradnja dječjeg vrtića uz obvezu primjene Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te se propisuju javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Utvrđivanje potreba za kapacitetima predškolskih, obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih ustanova te dinamika njihova osiguravanja provodi se u okviru nadležnosti upravnih tijela Grada Pule za društvene djelatnosti i kroz razvojne dokumente i programe Grada, ovisno o demografskim pokazateljima, razvoju mreže javnih usluga i prioritetima javnih ulaganja. To nije sadržaj urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Prostorni plan ne može propisivati ni dinamiku izgradnje pojedinih javnih građevina niti uvjetovati izgradnju drugih sadržaja njihovom prethodnom realizacijom. Ono što plan može i što je ovim izmjenama učinjeno jest rezervacija površina i utvrđivanje uvjeta gradnje za javne i društvene sadržaje, čime su za njih stvorene jednake planske pretpostavke kao i za ostale namjene.

VIII. IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje

uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

IX. ZAKLJUČNI PRIJEDLOG PODNOSITELJA

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se donošenje Plana uvjetuje prethodnom izradom dodatnih stručnih podloga, studija i analiza, niti zahtjev da se IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ ne usvoje i da se izradi novi prijedlog Plana.

Predloženo plansko rješenje kreće se unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture, prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa, zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela kao i recentno izrađenim strateškim dokumentima. Nadležno tijelo zaštite okoliša mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a prije donošenja Plan podliježe suglasnosti Ministarstva.

7. Aleks Ravnić

15/07/2026, 14:04 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-126
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 12:01:50

Primjedba - Aleks Ravnić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

ovim putem podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja te izražavam protivljenje predloženim izmjenama u sadašnjem obliku.

Smatram da svako odgovorno urbanističko planiranje mora započeti procjenom stvarnih potreba grada i mogućnosti postojeće infrastrukture, a tek potom planiranjem nove izgradnje. Gradnja sama po sebi ne može biti cilj urbanističkog plana, već sredstvo za unapređenje kvalitete života građana.

Područje Stoja već danas trpi značajna prometna opterećenja. Tijekom turističke sezone prometnice su zagušene, parkirališni kapaciteti nedostatni, a postojeća komunalna infrastruktura radi na granicama svojih mogućnosti. Planiranje dolaska nekoliko tisuća novih stanovnika bez prethodnog značajnog ulaganja u prometnu i komunalnu infrastrukturu dodatno će pogoršati postojeće probleme.

Kao stanovnik Valdebeka svakodnevno svjedočim činjenici da ni danas nisu riješene osnovne infrastrukturne potrebe pojedinih dijelova grada. Na Valdebeku i dalje postoje prometnice bez nogostupa, što predstavlja sigurnosni problem za pješake, posebno djecu, starije osobe i osobe smanjene pokretljivosti. Istovremeno nedostaju i brojni sadržaji koji su nužni za kvalitetan život stanovnika. Smatram da bi prioritet Grada trebao biti dovršetak i unapređenje postojeće infrastrukture u naseljima koja su već izgrađena, prije nego što se planiraju velika nova stambena područja.

Potrebno je najprije osigurati odgovarajuću prometnu mrežu, javni prijevoz, parkirališta, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu te izgraditi dovoljno vrtića, škola, ambulanti, sportskih i drugih javnih sadržaja. Tek kada infrastruktura može kvalitetno podnijeti postojeće i buduće potrebe stanovnika, može se odgovorno planirati povećanje stambenih kapaciteta.

Također smatram da nije dovoljno obrazložena stvarna potreba za izgradnjom naselja ovakvog opsega, osobito u kontekstu dugogodišnjih demografskih kretanja u Puli. Ako Grad procjenjuje da postoji potreba za novim stanovima, tada bi jedan od glavnih ciljeva plana trebalo biti osiguravanje priuštivog stanovanja za mlade obitelji i lokalno stanovništvo, uz jasno definirane mjere koje će osigurati ostvarenje tog javnog interesa.

Urbanistički plan treba odgovoriti na pitanje hoće li građani nakon njegove provedbe živjeti kvalitetnije nego danas. Smatram da se povećanjem broja stanovnika i izgrađenih površina, bez odgovarajućih ulaganja u infrastrukturu i javne sadržaje, taj cilj ne može ostvariti.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3637324532334135393835413833343230303030303030433034344443334 67D 1/2

Stoga predlažem da se predložene izmjene ne usvoje u ovom obliku, već da se izradi novi prijedlog koji će se temeljiti na stvarnim demografskim potrebama, nosivosti postojeće infrastrukture te jasnoj dugoročnoj viziji razvoja grada. Infrastruktura mora biti preduvjet planske gradnje, a ne njezina naknadna posljedica.

S poštovanjem,

Aleks Ravnić

Odgovor na primjedbu br.7.

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA.

Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon) ne propisuje procjenu nosivosti ni popis obveznih studija kao pretpostavku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja, a člankom 8. Odluke o izradi („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da izrada posebnih stručnih podloga nije predviđena; potreba za njima tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima javnopravnih tijela.

To ne znači da je plansko rješenje oblikovano bez vrednovanja postojećeg stanja. Provedene su analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada, analiza obuhvata s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena, analiza vlasničke strukture i analiza prostorno-planske dokumentacije, a kao ulazni podaci korišteni su rezultati savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023 kao i podaci recentno izrađenih strateških dokumenata. U postupku su pribavljeni i ugrađeni zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.) te gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), pri čemu se nijedno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija. Isti je upravni odjel mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Redoslijed koji podnositelj predlaže — najprije infrastruktura, potom gradnja — već je uspostavljen važećim zakonodavstvom, ali na razini provedbe, a ne plana. Urbanistički plan uređenja ne odobrava gradnju, nego utvrđuje prostorne uvjete pod kojima je ona moguća; nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez prethodno osigurane prometne i komunalne opremljenosti propisane Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, a dostatnost kapaciteta provjerava se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta prema stanju sustava u trenutku izdavanja akata za građenje. Plansko je rješenje pritom oblikovano tako da svaka faza razvoja mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije, dakle, prepušteno procjeni investitora.

Plan ne ostavlja ni prometnu situaciju nepromijenjenom: prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Promet u mirovanju rješava se na vlastitoj građevnoj čestici, u pravilu u potpuno ukopanim etažama, uz dodatnu mogućnost javnog parkirališta sjeverno od planiranog doma za starije. Sezonsko opterećenje komunalnih sustava Grada Pule postojeća je okolnost koja nije posljedica ovoga Plana i uređuje se razvojnim programima i programima građenja komunalne infrastrukture.

Područje Valdebeka i ostala postojeća naselja koja podnositelj navodi nalaze se izvan obuhvata ovoga Plana, koji je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule; prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere izvan vlastitog obuhvata. Uređenje postojećih naselja komunalnom infrastrukturom provodi se na temelju planova koji ta područja obuhvaćaju te programa građenja komunalne infrastrukture i drugih akata Grada Pule, pa donošenje ovoga Plana ne umanjuje mogućnosti ulaganja u njih niti preusmjerava sredstva namijenjena njihovu uređenju. Valja pritom istaknuti da ovim izmjenama i dopunama nije riječ o novom naselju na neizgrađenom prostoru niti o širenju

građevinskog područja, nego o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora koje podnositelj i sam zagovara.

Nadalje, prostorni plan nije instrument kojim se određuje dinamika izgradnje javnih građevina niti se njime može uvjetovati izgradnja stambenih sadržaja prethodnom izgradnjom vrtića, škola ili ambulanti; utvrđivanje potreba za tim kapacitetima provodi se u okviru nadležnosti upravnih tijela Grada Pule za društvene djelatnosti i kroz razvojne dokumente Grada. Ono što plan može i što je učinjeno jest osiguranje prostornih pretpostavki: za razliku od važećeg rješenja, kojim je ovdje bila planirana zona za građevine u funkciji filmskog studija, ovim se izmjenama uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te omogućuje gradnja dječjeg vrtića uz obvezu primjene Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe.

Plan propisuje namjenu, tipologiju, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima i tržišnim okolnostima.

Priuštivo stanovanje ne može se propisati kao obvezna mjera s definiranim mehanizmima ostvarenja. Cjenovna pristupačnost stanovanja mladim obiteljima i lokalnom stanovništvu legitiman je cilj stambene politike, ali način organizacije, financiranja i upravljanja stambenim fondom nije predmet urbanističkog planiranja. Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i priuštivo, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva.

Slijedom navedenoga ne prihvaća se prijedlog da se predložene izmjene i dopune ne usvoje u ovom obliku i da se izradi novi prijedlog Plana. Plansko se rješenje kreće unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama, rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa te na zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela, a prije donošenja podliježe suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

8. Alenka Radolović

14/07/2026, 13:30 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-30
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 21:37:04

Primjedba - Alenka Radolović

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3939453936443632373835363631343230303030303030303830454343833467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Alenka Radolović

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 8.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

9. Ana Božac

15/07/2026, 13:50 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-109
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 09:07:30

Primjedba - Ana Božac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Ime i prezime: Ana Božac

U Puli, 10. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 9.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

10. Ana Sarvan

14/07/2026, 14:20 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-46
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 10:42:16

Primjedba - Ana Sarvan

Pošiljatelj: "Ana Sarvan" [redacted]
Primatelj(i): "Pisarnica" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3333364639434346303737303631343230303030303030313631424341334467D 1/2

svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ana Sarvan

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 10.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

11. Ana Žužić

14/07/2026, 14:20 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-45
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 10:28:25

Primjedba - Ana Žužić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža). Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje: Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
4. Prometno i komunalno preopterećenje: Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomare-u već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.
5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem: Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4343363641353233413536463631343230303030303030393446344434334 67D 1/2

komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda: Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
- da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
- da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
- da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule
- da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Ana Žužić

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

--
Ana Žužić

Odgovori na primjedbu br. 11.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Najveći dopušteni intenzitet izgradnje na ovom prostoru nije, dakle, utvrđen ovim izmjenama i dopunama, nego Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana

najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

12. Andrea Matošević

14/07/2026, 13:21 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-14
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:14:36

Primjedba - Andrea Matošević

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4344393441324130334244313830343230303030303030453031304439334678D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem obavijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Andrea Matošević

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 12.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

13. Andro Jan

14/07/2026, 13:20 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-12
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:05:05

Primjedba - Andro Jan

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Andro Jan
[redacted]

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 13.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

14. Anton Krajcer

15/07/2026, 13:49 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-108
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 20:38:46

Primjedba - Anton Krajcer

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Anton Krajcer

U Puli, 19. srpnja 2026. godine.

Život ne služi tome da pronađemo sebe. Život je tu da stvorimo sebe.

Odgovori na primjedbu br. 14.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

15. Bastijan Bavdek

15/07/2026, 14:09 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-134
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 23:13:01

Primjedba - Bastijan Bavdek

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

povodom javne rasprave glede UPUa Max Stoja, uz napomenu da smatram da je vrijeme i trajanje rasprave bilo neprikladno i prekratko u odnosu na značaj tog plana za kvalitetu života građana, te identitet i održivi razvoj Grada (jer je vrijeme sezone u kojoj većina građana okupirana poslom u turizmu ili su sami na godišnjem/putovanju, pogotovo jer je u tijeku Pula film festival i priprema za još 2 javne rasprave izuzetno značajne za građane Pule - za Lungomare i Delfin...) prilažem vam svoje primjedbe i prijedloge:

1. U skladu sa stavovima gradonačelnika izrečenim na usmenoj javnoj raspravi da je osnovna namjera izmjene UPUa Max Stoja - dobrobit građana Pule, osobito starijih (dom za starije) i mladih (priuštivo stanovanje) smatram da je pod Ciljeve UPUa potrebno jasnije naglasiti da je osnovni cilj njegove izmjene podizanje kvalitete života i zdravlja građana, a ne samo masovna stanogradnja kojom se planira 1655 novih stanova za cca 5000 osoba.

Naime, građani su putem participativnog procesa naglasili da je "prostor potrebno urediti u općem i javnom interesu... potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena..." i sl. dok se ovim prijedlogom UPUa planira pretjerana stanogradnja bez definiranih kriterija glede društvene i ostale infrastrukture za izgradnju u biti potpuno novog naselja.

Stoga predlažem da se sav prostor Mješovite namjene NE prenamjenjuje u pretežito stambenu M1, već javnu i društvenu namjenu M, da se sav prostor sportsko - rekreacijske namjene R1 planira kao zaštitne zelene površine Z, uz brisanje njihove planirane rezervacije za moguću buduću stanogradnju, a sve zelene površine sačuvaju kao takve, te da se pod Način i uvjeti gradnje definira obavezna provedba adekvatnih javnih arhitektonskih natječaja za SAV prostor obuhvata UPUa bez obzira na vlasništvo (i za gradsko, i za državno i za privatno vlasništvo).

Napominjem da građani nisu bili transparentno upoznati sa planiranjem ustvari cijelog novog naselja jer je tek u usmenom izlaganju izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom prijedlogu UPUa ili dokumentima dostupnim javnosti, što je u suprotnosti sa osnovnim ciljem javne rasprave da bude transparentna i adekvatno objašnjena građanima kako bi svojim primjedbama mogli utjecati na nju.

Naime, za građane Pule ta je izostavljena informacija izuzetno značajna i jer bi predložena gradnja potpuno promijenila identitet prostora i kvalitetu života stanovnika Stoje i cijelog grada, a izgradnja potrebne infrastrukture za novo naselje išla bi na TERET GRAĐANA.

2. Glede rečenog smatram da je planirani prostor za stambenu gradnju predimenzioniran, a toliki planirani broj stanova pretjeran i nepotreban, budući broj stanovnika Pule po dostupnim podacima opada (za 8,7% između 2011. i 2021.g.), a glavni problem ustvari nije u nedostatku stanova, već u njihovoj sadašnjoj namjeni,

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3030393037354144334144413833343230303030303030343837314542334 67D 1/2

prvenstveno za turizam (1/3 stambenog fonda je neiskorišteno), jer broj stambenih jedinica kontinuirano raste.

3. Budući u UPUu i Javnoj raspravi nedostaju stručne urbanističke analize o postojećem i budućem/mogućem stanju cjelokupne infrastrukture glede planiranog prekapacitiranog novog naselja, kao i procjena kapaciteta prostora i neophodne komunalne, društvene, zdravstvene... infrastrukture, te uslužnih djelatnosti u skladu sa planiranim brojem stanova i novih stanovnika (promet, parkirna mjesta, kanalizacijski sustav, fekalni kolektor, vodovod, struja, sustav odvodnje kišnice, vrtići, škole, kulturne, zdravstvene i ostale javne ustanove...), iste je neophodno učiniti prije usvajanja planiranog UPUa ukoliko se želi kvalitetno planiranje prostora za dobrobit građana.

Stoga smatram da bi se sadašnji prostor Max Stoje namjesto "sanacijom kroz arhitekturu" koja se predlaže, trebao sanirati na održivije načine, pogotovo u kontekstu sve težih posljedica klimatskih promjena, te da bi prije bilo kakve nove gradnje trebala biti provedena stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koja je i bila (do sada ne sprovedena) zakonska obaveza.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti uništila identitet naselja Stoje, kao i cijelog grada, radikalno promijenila vizuru prostora (zgrade sa 7 katova nisu dio mediteranske tradicije) i kvalitetu života stanovnika pretjeranom masovnom izgradnjom, onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
Stanogradnja se treba definiranim kriterijima ograničiti i uklopiti u okolinu radi sprječavanja daljnje nepotrebne i turistički kontraproduktivne apartmanizacije, a centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, treba se pošumiti visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uvažavajući postojeću mikroklimu.

Budući UPU Max Stoja predstavlja rijetku i jedinstvenu razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora u službi građana i ojačavanje otpornosti grada na klimatske ekstreme, tražim da se predložene izmjene NE USVOJE bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga, te vas molim vas da o njima razmislite i donesete odluke na dobrobit SVIH građana, a ne samo investitora.

Vjerujući u vašu stručnost i brigu za sadašnje i buduće generacije Puležana, jer prostor smo ne samo "dobili od naših predaka, već i posudili od naših potomaka", unaprijed vam na tome zahvaljujem.

Lijep pozdrav i svako dobro.

Bastijan Bavdek,

U Puli, 13. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 2.

Primjedba sadrži uvodnu napomenu o vremenu i trajanju javne rasprave, četiri numerirane primjedbe s prijedlozima te zaključni zahtjev. Odgovor se daje prema numeraciji iz primjedbe.

Uvodna napomena — vrijeme i trajanje javne rasprave

NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon) kojima su propisani način objave, trajanje javnog uvida te način sudjelovanja javnosti.

U odnosu na prigovor da je rasprava bila prekratka ističe se da je člankom 98. stavkom 3. Zakona propisano da javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana. Nositelj izrade nije ovlašten produljiti javni uvid preko tog zakonskog maksimuma, pa provedeno trajanje nije stvar procjene nego zakonske obveze.

Nadalje, Zakon ne propisuje razdoblje godine u kojem se javna rasprava smije ili ne smije provoditi, niti ograničava istodobno vođenje više postupaka za različite prostorne planove. Tijekom javnog uvida organizirano je javno izlaganje na kojem su nositelj izrade i stručni izrađivač obrazložili plansko rješenje, o čemu je vođen zapisnik sukladno članku 99. Zakona, a primjedbe su se mogle podnositi na sve zakonom propisane načine. Broj i opseg zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi pokazuju da je javnost o postupku bila obaviještena i da je u njemu sudjelovala u znatnoj mjeri.

1. Ciljevi Plana, prenamjena mješovite i sportsko-rekreacijske namjene, „prostor rezervacije“, obvezni natječaj za sav prostor obuhvata i objava procjene broja stanova

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, sukladno članku 89. stavku 1. točki 2. Zakona. Ciljevi se ne utvrđuju u postupku javne rasprave niti se odredbama za provedbu mogu naknadno mijenjati; izmjena ciljeva utvrđenih Odlukom o izradi zahtijevala bi izmjenu te Odluke. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Sadržajno, plansko rješenje usmjereno je upravo na ono što podnositelj traži: izgradnja se usmjerava na već devastirani prostor bivšeg eksploatacijskog polja unutar postojećega građevinskog područja naselja, u središnjem se dijelu zadržava velika javna zona rekreacije i parka, uvodi se javna i društvena namjena (D2) za dom za starije koja u važećem Planu nije bila predviđena, a propisani su i obvezni udjeli zelenila po svakoj građevnoj čestici te mjere prilagodbe klimatskim promjenama iz članaka 127.b i 127.c.

Prihvaća se prijedlog koji se odnosi na „prostor rezervacije“. Odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, uvjetovanu budućim izmjenama i dopunama GUP-a, bit će brisana, oznaka će se ukloniti iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na „prostor rezervacije“ uklonit će se i iz obrazloženja. Namjena te površine ostaje zaštitna zelena površina (Z).

Prihvaća se i dio primjedbe koji se odnosi na dostupnost brojčanih pokazatelja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata

prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, izvedene iz planiranih lokacijskih uvjeta.

Ne prihvaća se prijedlog da se sav prostor mješovite namjene umjesto u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1) prenamijeni u javnu i društvenu namjenu. Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

Ne prihvaća se ni prijedlog da se sav prostor sportsko-rekreacijske namjene (R1) planira kao zaštitna zelena površina (Z). Namjena R1 upravo omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina, i to na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena Z. Odredbama za provedbu unutar R1 planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka kao javne zelene površine za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, uz mogućnost uređenja parkovnih površina, trim staza, vježbališta, vodenih površina i drugih javno dostupnih sadržaja, dok se detaljan program utvrđuje javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem kojemu prethodi participativni proces. Prenamjenom u Z taj bi se raspon mogućnosti smanjio, a ne proširio.

Ne prihvaća se prijedlog da se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja propiše za sav prostor obuhvata, bez obzira na vlasništvo. Prema članku 55. stavku 1. Zakona, odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine propisuje se, po potrebi, obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Za zahvate koji nisu javne i društvene namjene i nalaze se na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule te pretpostavke nisu ispunjene, pa se obveza natječaja za njih ne može propisati.

Ne prihvaća se ni prijedlog da se ciljevi Plana redefiniraju. Ciljevi su u obrazloženju Prijedloga Plana izrijekom navedeni i obuhvaćaju integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma, ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, povezivanje zelene infrastrukture, ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija, osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina te osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena. Podizanje kvalitete života u prostoru time je već postavljeno kao svrha izmjena, a ne stanogradnja kao cilj sam za sebe.

2. Predimenzioniranost stambene gradnje u odnosu na demografska kretanja i neiskorišteni stambeni fond

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

3. Izostanak stručnih urbanističkih analiza infrastrukture i zahtjev da se prije gradnje provede geotehnička i ekološka sanacija kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba nije utvrđena, a Zakon ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

U postupku su pribavljeni i u plansko rješenje ugrađeni zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.) te gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) — pri čemu se nijedno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija. Isti je upravni odjel mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Dimenzioniranje pojedinih sustava i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, a dostatnost kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provjerava se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta prije izdavanja akata za građenje.

U odnosu na sanaciju bivšeg kamenoloma ističe se da urbanistički plan uređenja nije dokument kojim se utvrđuje način provedbe sanacije niti se njime mogu zamijeniti geotehnički, geološki ili drugi stručni elaborati. Pitanja stabilnosti pokosa, nosivosti tla, uklanjanja nestabilnih stijenskih masa i zaštite okoliša utvrđuju se u okviru projektne dokumentacije za pojedine zahvate, na temelju posebnih elaborata izrađenih prema posebnim propisima, a obveze koje proizlaze iz propisa o rudarstvu odnose se na ovlaštenika eksploatacijskog polja i ne uređuju se prostornim planom.

Plan pritom nije bez mjera u tom smjeru: Odredbama za provedbu propisane su biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obveza sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje. Integralno sagledavanje i sanacija prostora devastiranog funkcijom kamenoloma izrijekom su naveden cilj ovih izmjena i dopuna.

4. Protivljenje gradnji visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, te prijedlog da se središnji plato depresije pošumi visokim raslinjem umjesto sportsko-rekreacijske namjene

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

U odnosu na navod o apartmanizaciji, urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj

djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

ZAKLJUČNI ZAHTJEV PODNOSITELJA
NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se predložene izmjene i dopune ne usvoje. Plansko se rješenje kreće unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture i prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa te na zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela, a prije donošenja podliježe suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

16. Bibi T

8/10/26, 10:39 AM E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-119
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 15:50:51

Primjedba - Bibi T

Pošiljatelj: "Bibi T" [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

S obzirom na drasticnu devastaciju grada i njegovog zelenog fonda te projekte koji i u buducnosti planiraju devastaciju Marsovog polja i Pragrandea i vrlo rashireno i otvoreno pogodovanje privatnim investitorima i gradjevinskom lobiju koji vrshi prisilnu apartmanizaciju grada koji zbog infrastrukturalnog i komunalnog preopterecenja masovnim turizmom i loshim planiranjima i izvedbom rekomstrukcija, puca i tjera gradjane ovog grada na iseljavanje, proslijedjujem primjedbe koje su vrlo lijepo srocene i sa kojima se u potpunosti slazem.

Ujedno izrazavam ogromno ogorcenje shto cijeli grad, sa ovakvim izmjenama, gurate u potpunu betonizaciju i masovni turizam, a od cijih posljedica gradjani Pule nekada plate i zivotom kroz prometno opterecenje i pregrijani grad poradi sustavne betonizacije i unishtavanje drveca.
Mladi Pule nemaju sadrzaja, pola grada je prazno tokom godine, stanovi zjape prazni do dolaska turista.
S obzirom na devastaciju zone Stoja, gdje se i dalje devastira zelenilo i masovno se grade kuce za odmor i apartmani u novonastalim ulicama, ove izmjene su sumnjive prirode te ste duzni objasniti i dokazati sve navedene stavke. Grad nije samo vash i investitorski, Grad je od sviju nas koji tu zivimo. i sa ovakvim postupanjima jednaki ste stranci cija ste oporba-HDZ-u.

- PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“
  - I. UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ predstavlja jedan od prostorno najvrjednijih neizgrađenih dijelova južnog dijela grada Pule. Riječ je o prostoru bivšeg kamenoloma koji se nalazi u neposrednoj blizini Lungomarea, sportsko-rekreacijskih zona, zelenih površina i obalnog područja, zbog čega njegovo buduće uređenje ima izniman značaj za kvalitetu života sadašnjih i budućih stanovnika grada.
Ovaj prostor predstavlja rijetku razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora kojim bi se unaprijedila dostupnost društvenih sadržaja, povećale javne zelene površine te osigurala otpornost grada na klimatske promjene. Upravo zbog toga svaka izmjena planskih rješenja mora biti posebno pažljivo obrazložena i utemeljena na javnom interesu, stručnim analizama i načelima održivog prostornog razvoja.
Izmjene prostornog plana ne smiju služiti prvenstveno prilagodbi prostora promijenjenim poslovnim interesima pojedinih investitora, već moraju dokazati da predložena rješenja dugoročno pridonose javnom interesu, racionalnom korištenju prostora, zaštiti okoliša, očuvanju krajobraza te povećanju kvalitete života građana.
Posebno je važno naglasiti da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), što dodatno obvezuje nositelja izrade na primjenu načela zaštite obalnog prostora, ograničavanja prekomjerne izgradnje i očuvanja javno dostupnih prirodnih i krajobraznih vrijednosti. To je navedeno i u samom obrazloženju Plana (str. 5).
Analizom prijedloga Plana i njegovog obrazloženja utvrđeno je više ozbiljnih nedostataka koji dovode u pitanje opravdanost predloženih izmjena. Smatramo da obrazloženje ne pruža dovoljno stručnih ni činjeničnih razloga za povećanje intenziteta izgradnje, prenamjenu pojedinih površina i povećanje stambenih kapaciteta, niti dokazuje da su predložena rješenja najbolja moguća u odnosu na javni interes.
Slijedom navedenoga, podnosimo sljedeće opće i posebne primjedbe.

  - II. OPĆE PRIMJEDBE NA POSTUPAK IZRADE PLANA
    - 1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu

Iz obrazloženja proizlazi da je postupak izrade IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ pokrenut nakon što je Gradonačelnik Grada Pule prihvatio inicijativu trgovačkog društva MAX CITY d.o.o. za pokretanje i financiranje izrade Plana. U obrazloženju se navodi kako je 9. kolovoza 2022. godine prihvaćena inicijativa investitora za izradu i financiranje IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“.
Nadalje, u obrazloženju se detaljno navodi da investitor predlaže:

- prenamjenu sportsko-rekreacijske površine (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1),
- prenamjenu dijela površina M2 u M1,
- formiranje nove stambene ulice,
- izmjenu prometnog rješenja,
- izmjene uvjeta i načina gradnje.

Sama činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Međutim, upravo zbog toga obrazloženje mora posebno uvjerljivo dokazati da predložene izmjene proizlaze iz javnog interesa, a ne prvenstveno iz promijenjenih poslovnih interesa privatnog vlasnika zemljišta.
Takvo obrazloženje u prijedlogu Plana nije dano.
U obrazloženju se kao razlog izmjena navodi da više ne postoji interes za realizaciju filmskog studija, no odustajanje privatnog investitora od prethodno planiranog projekta samo po sebi ne predstavlja dovoljan urbanistički razlog za povećanje stambene izgradnje. Prostorni planovi nisu instrument prilagodbe prostora pojedinačnim tržišnim interesima, već instrument zaštite javnog interesa i održivog razvoja.
Zahtjev

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3333313346344632444434433833343230303030303030304230354143413346 7D 1/3

Tražimo da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane te zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim za razvoj grada.

- 2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala prostora

Jedan od temeljnih nedostataka prijedloga jest činjenica da obrazloženje ne sadrži analizu koja bi dokazala potrebu za povećanjem intenziteta gradnje. Nigdje nisu prikazane:

- demografske projekcije,
- analiza potreba za novim stambenim kapacitetima,
- analiza potreba za dodatnim poslovnim prostorima,
- procjena učinaka povećanja broja korisnika prostora,
- analiza utjecaja na kvalitetu života stanovnika okolnih naselja.

Istodobno se predlaže prenamjena sportskih i poslovnih površina u pretežito stambenu namjenu te stvaranje nove stambene ulice.
Bez navedenih analiza nije moguće zaključiti da povećanje građevinskog potencijala predstavlja javni interes niti da odgovara stvarnim razvojnim potrebama Grada Pule.
Posebno zabrinjava činjenica da se u turistički izrazito opterećenom dijelu grada povećava mogućnost nove stambene izgradnje bez procjene rizika od daljnje apartmanizacije i prenamjene stanova u turistički smještaj.
Zahtjev
Prije usvajanja Plana potrebno je izraditi stručnu analizu stvarnih potreba za stanovanjem, procijeniti učinke planiranog povećanja stambenih kapaciteta te jasno dokazati javni interes za svaku predloženu prenamjenu.

- 3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge

Posebno zabrinjava činjenica da se u obrazloženju navodi kako za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge.
Istodobno se predlažu značajne izmjene koje uključuju povećanje stambene izgradnje, prenamjenu površina, izmjene prometnog rješenja i promjenu uvjeta gradnje.
Takve izmjene morale bi biti potkrijepljene najmanje:

- prometnom studijom,
- analizom kapaciteta komunalne infrastrukture,
- analizom utjecaja na javne usluge,
- klimatskom analizom,
- analizom zelene infrastrukture,
- analizom krajobraznih i vizualnih učinaka,
- procjenom kumulativnih učinaka planirane izgradnje.

Bez navedenih podloga nije moguće objektivno procijeniti posljedice predloženih izmjena niti dokazati da su predložena rješenja održiva.
Zahtjev
Tražimo izradu odgovarajućih stručnih podloga prije donošenja Plana te njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave.

- 4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora

Iz obrazloženja proizlazi da je odustajanjem od realizacije filmskog studija odmah pokrenut postupak izmjene plana radi stvaranja novih stambenih i mješovitih zona.
Međutim, nije vidljivo da su ozbiljno razmatrane druge mogućnosti razvoja ovog vrijednog gradskog prostora, primjerice:

- javni park i širenje zelene infrastrukture,
- sportsko-rekreacijski sadržaji,
- kulturni i obrazovni sadržaji,
- istraživački ili inovacijski centar,
- društveni sadržaji za lokalnu zajednicu,
- javne ustanove od interesa za građane.

S obzirom na činjenicu da se radi o jednoj od posljednjih većih razvojnih lokacija na području Stoje, smatramo da je prije donošenja odluke o povećanju stambene izgradnje bilo potrebno izraditi i javno predstaviti više razvojnih scenarija te usporediti njihove prostorne, društvene, prometne, okolišne i gospodarske učinke.
Takva analiza u obrazloženju nije prikazana.
S obzirom na važnost lokacije, prije donošenja plana potrebno je provesti i javni urbanističko-arhitektonski natječaj kojim bi se usporedilo više razvojnih rješenja, a ne samo jedno.
Zahtjev
Tražimo da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes i dugoročni održivi razvoj područja Max Stoja.

6. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea
U obrazloženju prijedloga Plana na str. 9. navodi se da Lungomare predstavlja koridor zelene infrastrukture, međutim nije provedena analiza utjecaja planiranog povećanja građevinskih kapaciteta na ovo iznimno vrijedno rekreacijsko i obalno područje.
Nisu procijenjeni:

- očekivani porast broja korisnika Lungomarea,
- dodatno prometno opterećenje okolnog prostora,
- povećani pritisak na plaže i javne površine uz obalu,
- kumulativni učinci s planiranim turističkim sadržajima u neposrednoj blizini, uključujući planirani hotelski projekt na području Lungomarea.

Posebno je važno sagledati ukupno opterećenje prostora s obzirom na postojeće turističke pritiske u južnom dijelu Pule i mogućnost daljnjeg povećanja turističkih kapaciteta. Bez takve analize nije moguće utvrditi hoće li predložene izmjene doprinijeti kvaliteti javnog prostora ili dodatno povećati pritisak na jedan od najvrjednijih obalnih prostora grada.
Zahtjev
Tražimo izradu analize utjecaja planiranih izmjena na Lungomare, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima.
9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje

U obrazloženju prijedloga Plana na str. 10. navodi se kako postojeći trgovački centar Max City već sada značajno dominira prostorom. Međutim, navedena činjenica ne može predstavljati argument za daljnje povećanje građevinskih volumena, već upravo suprotno – razlog za pažljivo ograničavanje novih zahvata i očuvanje prostorne ravnoteže.
Područje bivšeg kamenoloma Stoja već je obilježeno velikim izgrađenim volumenom trgovačkog centra koji ima snažan prostorni i vizualni utjecaj na okolni krajobraz. Svako daljnje povećanje intenziteta izgradnje mora stoga biti posebno opravdano analizom krajobraznih, vizualnih i prostornih učinaka, a ne samo povećanjem građevinskog potencijala.
Umjesto dodatnog jačanja dominantnih izgrađenih struktura, potrebno je razmotriti rješenja koja će uspostaviti ravnotežu između izgrađenih površina, javnih prostora, zelenih površina i krajobraznih vrijednosti ovog iznimno osjetljivog obalnog područja.
Zahtjev
Tražimo da se izradi stručna analiza vizualnog i krajobraznog utjecaja postojećih i planiranih volumena te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevinskih struktura.
10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje
Predložene izmjene i dopune Plana nisu dovoljno obrazložene u odnosu na suvremene zahtjeve prilagodbe klimatskim promjenama. Iako se u dokumentaciji spominje značaj zelenih površina, nisu analizirani stvarni učinci povećanja izgrađenosti i katnosti na klimatsku otpornost prostora.
Povećanje izgrađenih površina i smanjenje prirodnih površina može pridonijeti stvaranju efekta urbanog toplinskog otoka, povećati količinu nepropusnih površina te smanjiti prirodni kapacitet prostora za upijanje i zadržavanje oborinskih voda. Posebno je važno da se radi o obalnom području izloženom klimatskim rizicima, gdje bi planiranje trebalo prvenstveno povećavati otpornost prostora, a ne dodatno povećavati njegovu opterećenost.
U obrazloženju Plana nije jasno dokazano zbog čega je potrebno povećavati katnost i intenzitet gradnje u odnosu na važeći plan, niti su prikazane alternativne mogućnosti razvoja koje bi omogućile ostvarenje javnih sadržaja uz manji građevinski intenzitet. Nisu analizirani ni kumulativni učinci planirane izgradnje u odnosu na postojeća turistička, stambena i prometna opterećenja šireg područja Stoje i Lungomarea.
Obalni prostor predstavlja ograničen i posebno vrijedan javni resurs čije planiranje mora prvenstveno biti usmjereno na očuvanje javne dostupnosti, kvalitete života stanovnika i stvaranje održivih gradskih sadržaja. Povećanje stambenih kapaciteta na ovakvoj lokaciji mora biti posebno opravdano, uz jasne mehanizme kojima će se spriječiti pretvaranje planiranih stanova u kapacitete turističkog smještaja i dodatnu apartmanizaciju prostora.
Posebno je potrebno odredbama za provedbu Plana:

- jasno ograničiti broj i strukturu stambenih jedinica,
- osigurati da planirani stambeni kapaciteti budu prvenstveno namijenjeni trajnom stanovanju,
- povećati minimalni udio javnih zelenih površina koje moraju ostati u javnom vlasništvu i trajno dostupne građanima,
- propisati obveznu faznu realizaciju javne infrastrukture prije ili istodobno s realizacijom komercijalne izgradnje.

Komercijalna gradnja ne bi smjela prethoditi osiguranju osnovnih javnih potreba, uključujući prometnu i komunalnu infrastrukturu, javne zelene površine i društvene sadržaje.
Dodatno, povećanje katnosti može imati trajne negativne posljedice na vrijedne vizure prema moru i krajobrazni identitet Stoje. Takve promjene predstavljaju nepovratnu transformaciju prostora koju nije moguće naknadno ispraviti.
Činjenica da se radi o prostoru bivšeg kamenoloma sama po sebi ne predstavlja opravdanje za maksimalno povećanje građevinskog intenziteta. Revitalizacija brownfield područja trebala bi biti usmjerena na povećanje javnih sadržaja, zelenih površina, klimatske otpornosti i kvalitete prostora, a ne prvenstveno na povećanje građevinskog potencijala.
Zahtjev
Tražimo da se prije donošenja Plana izradi analiza klimatske otpornosti i kumulativnih učinaka planirane izgradnje, preispita opravdanost povećanja katnosti i intenziteta gradnje te propišu jasne mjere zaštite zelenih površina, javnog interesa i trajne kvalitete obalnog prostora.
11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa
Planiranje društvenih sadržaja, osobito doma za starije i nemoćne osobe, na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule, već Republike Hrvatske, predstavlja značajan provedbeni rizik koji u obrazloženju Plana nije dovoljno razmotren.
Postoji opasnost da se donošenjem Plana omogući neposredna realizacija komercijalnih sadržaja na privatnom zemljištu, dok realizacija planiranih javnih sadržaja ostaje ovisna o budućem rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, suglasnostima i postupcima koji nisu vremenski određeni niti zajamčeni.
Takav pristup stvara neravnotežu između javnog i privatnog interesa, jer se prostorni preduvjeti za komercijalnu izgradnju osiguravaju odmah, dok se ostvarenje sadržaja od posebnog društvenog značaja odgađa za neizvjesnu budućnost.
Plan bi stoga morao sadržavati jasne provedbene mehanizme kojima se osigurava istodobna i obvezujuća realizacija planiranih javnih sadržaja, odnosno njihova odgovarajuća fazna povezanost s komercijalnom izgradnjom.
Zahtjev
Tražimo da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije, kako bi se osiguralo da javni sadržaji ne ostanu samo deklarativni dio planskog rješenja, dok se privatna izgradnja realizira bez istodobne koristi za lokalnu zajednicu.

Odgovori na primjedbu br. 16.

Primjedba je podnesena elektroničkim putem i sastoji se od uvodne poruke pošiljateljice te proslijeđenog teksta primjedbi s numeriranim točkama 1., 2., 3., 4., 6., 9., 10. i 11. Odgovor se daje prema toj numeraciji. Dio uvodne poruke koji sadrži opće ocjene o radu tijela i političke ocjene ne odnosi se na plansko rješenje, pa se na njega ne očituje.

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njezinu izradu — zahtjev da se za svaku izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes
DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na dopunu obrazloženja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno planskim pokazateljima, čime će brojčani okvir planskog rješenja postati javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina i lokacijski uvjeti utvrđeni Prijedlogom Plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se, međutim, navod da izradu Plana provodi privatni investitor odnosno da je ona njegov proizvod. Stručnog izrađivača Plana odabrao je Grad Pula – Pola u postupku jednostavne nabave provedenom prema Pravilniku o provedbi postupaka jednostavne nabave u upravnim tijelima Grada Pule – Pola. Ugovor o izradi Plana sklopljen je između Grada Pule – Pola i odabranog stručnog izrađivača, pa je naručitelj izrade i ugovorna strana Grad, a ne podnositelj inicijative. Sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se sukladno članku 63. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon).

Inicijativa za pokretanje izrade nije akt kojim se odlučuje o sadržaju prostornog plana. Postupak izrade pokrenut je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23), a njome su utvrđeni i razlozi, ciljevi i programska polazišta izrade. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Javni interes predloženih izmjena razvidan je iz sadržaja planskog rješenja: za razliku od važećeg Plana, kojim je na ovom prostoru bila planirana jedinstvena zona za građevine u funkciji filmskog studija, ovim se izmjenama uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, omogućuje gradnja dječjeg vrtića te propisuju javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala — zahtjev za stručnom analizom stvarnih potreba za stanovanjem
DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na dostupnost brojčanih pokazatelja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, izvedene iz planiranih lokacijskih uvjeta, uz obrazloženje potrebe na temelju raspoloživih javno objavljenih demografskih i statističkih podataka te razvojnih dokumenata Grada Pule.

Ne prihvaća se zahtjev da se donošenje Plana uvjetuje prethodnom izradom zasebne stručne analize potreba za stanovanjem i poslovnim prostorima. Izrada posebnih stručnih podloga nije predviđena člankom 8. Odluke o izradi („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23), a Zakon ne propisuje popis obveznih studija kao pretpostavku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

U odnosu na bojazan od prenamjene stanova u turistički smještaj ističe se da predmet uređenja urbanističkog plana nije način korištenja pojedinog stana nakon izgradnje. Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena.

3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge — zahtjev da se izrade prije donošenja i javno predstave u sklopu ponovljene javne rasprave

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Za istaknuti je, međutim, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

U postupku su pribavljeni i u plansko rješenje ugrađeni zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Puli), civilnu zaštitu i obranu te gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), uz stručne uvjete Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije. Nijedno se tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Obrazloženje Prijedloga Plana sadrži i analitički dio izrađen za predmetni prostor: analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata s ocjenom stanja pojedinih namjena, analizu terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analizu vlasničke strukture te analizu prostorno-planske dokumentacije, uz rezultate savjetovanja s javnošću i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023.

Ponovna javna rasprava provest će se ako se, nakon provedene javne rasprave, prijedlog Plana promijeni na način propisan člankom 104. Zakona, a ne kao sredstvo naknadnog predstavljanja stručnih podloga.

4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora — zahtjev da se alternative utvrde javnim urbanističko-arhitektonskim natječajem ili usporednom stručnom analizom
NE PRIHVAĆA SE.

Tijekom izrade Plana razmatrana su različita varijantna rješenja moguće urbanističke razrade predmetnog područja. Novi razvojni koncept ispitivan je kroz urbanistička rješenja kako bi se ostvarilo integralno uređenje cijelog obuhvata, uključujući dijelove u javnom i u privatnom vlasništvu, a kroz stručno vrednovanje postojećeg stanja, razvojnih potreba, prostornih ograničenja i rezultata participativnog procesa ocijenjeno je da predloženi koncept predstavlja najprimjerenije plansko rješenje.

Ulazni podaci za oblikovanje koncepta prikupljeni su i kroz internetsko savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023., deset zaprimljenih prijedloga) te kroz participativni proces proveden metodom fokus grupa u listopadu 2023., u kojem su sudjelovali stručnjaci iz više područja, predstavnici mjesne samouprave i civilnog društva, uključujući Društvo arhitekata Istre, udrugu „Zelena Istra“ i Inicijativu građana ZA Lungomare. Smjernice proizašle iz tog procesa ugrađene su u ciljeve i u plansko rješenje. Među predloženim sadržajima iz savjetovanja bili su i dom za starije osobe, javne zelene i rekreacijske površine te gradski stanovi za najam — sadržaji koji su u planskom rješenju i uvedeni.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana za sve zahvate za koje su ispunjene pretpostavke iz članka 55. stavka 1. Zakona. Člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: javni arhitektonski natječaj za dom za starije (D2), koji obuhvaća i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma, javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M). Do provedbe natječaja omogućeno je privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata tih zona.

Za zahvate koji te pretpostavke ne ispunjavaju, a nalaze se na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule, obveza natječaja ne može se propisati.

6. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea
NE PRIHVAĆA SE.

Lungomare, javne plaže i obalne površine nalaze se izvan obuhvata ovoga Plana. Obuhvat je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i njime je određen doseg planskih rješenja koja se u ovom postupku mogu propisati; prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere izvan vlastitog obuhvata.

Zahvati izvan obuhvata, uključujući planirane turističke sadržaje na širem području, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije te u postupcima propisanima Zakonom i propisima o zaštiti okoliša, u kojima se ocjenjuju i njihovi pojedinačni i zbirni učinci. Nadležno tijelo zaštite okoliša za ove je izmjene i dopune utvrdilo da nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Korištenje obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, pa se povećanje broja stanovnika na jednom području ne može automatski izjednačiti s razmjernim opterećenjem pojedine obalne površine.

Ističe se i da plansko rješenje ne djeluje protivno vrijednostima obalnog prostora: kao ciljevi prostornog uređenja izrijekom su utvrđeni povezivanje zelene infrastrukture te osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja, a Planom su propisani javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje — zahtjev za stručnom analizom vizualnog i krajobraznog utjecaja

NE PRIHVAĆA SE.

Postojeći trgovački centar nije u planskom rješenju upotrijebljen kao argument za povećanje gabarita, nego kao zatečena prostorna okolnost. Za tu je građevinu propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža, dok se za nove građevine mješovite pretežito stambene namjene propisuje 26 m i sedam nadzemnih etaža odnosno 21 m i šest nadzemnih etaža — dakle bitno niže od postojeće dominantne strukture.

Zaštita vizura i krajobraza propisana je obvezujućim odredbama, a ne prepuštena naknadnoj procjeni: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu njihove trajne javne dostupnosti. Za građevine u zoni M1 propisan je i najmanji razmak od 20 metara između nadzemnih dijelova građevina koje se nalaze jedna nasuprot drugoj u odnosu na prometnicu koja ih razdvaja, izrijekom radi osiguranja poželjne širine javnih pješačkih koridora i vizura.

Upravo je zbog osjetljivog međuodnosa s trgovačkim centrom za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene propisana obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, kojim se taj odnos rješava prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci — zahtjevi da se odredbama ograniči broj i struktura stanova, osigura trajno stanovanje, poveća udio javnih zelenih površina i propiše obvezna fazna realizacija javne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Klimatska otpornost razrađena je u Planu obvezujućim odredbama, a ne deklaracijom. Uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada, uz obvezu rješavanja oborinske odvodnje „in situ“ na privatnim česticama. Propisan je i najmanji udio od 20 % površine građevne čestice uređen kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena), sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža. Smanjenje toplinskih otoka izrijekom je naveden cilj prostornog uređenja naselja.

Ne prihvaća se zahtjev da se odredbama ograniči broj i struktura stambenih jedinica. Plan propisuje namjenu, tipologiju, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima i tržišnim okolnostima.

Ne prihvaća se ni zahtjev da se odredbama osigura da planirani stanovi budu prvenstveno namijenjeni trajnom stanovanju. Predmet uređenja urbanističkog plana nije način korištenja pojedinog stana nakon izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u građevinama; ta su pitanja uređena posebnim propisima, a plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika stanova.

Ne prihvaća se zahtjev za povećanjem minimalnog udjela javnih zelenih površina koje moraju ostati u javnom vlasništvu i trajno dostupne građanima. Trajna javna dostupnost površina u privatnom vlasništvu ne može se propisati prostornim planom jer bi se time ograničilo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima. Ondje gdje je javna dostupnost moguće propisati, ona je i propisana — za obvezne pješačke prolaze i koridore vizualnih prodora, koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike, te za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1).

Ne prihvaća se ni zahtjev da se propiše obvezna fazna realizacija javne infrastrukture prije ili istodobno s komercijalnom izgradnjom. Svrha urbanističkog plana nije propisivanje vremenskog slijeda izgradnje niti određivanje dinamike ulaganja, koja ovisi o rješavanju imovinskopravnih odnosa, osiguravanju sredstava, provedbi javnih nabava i drugim okolnostima izvan prostornog plana. To ne znači da je infrastrukturna opremljenost prepuštena procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, a plansko je rješenje oblikovano tako da svaka faza razvoja mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu. Financiranje uređenja građevinskog zemljišta uređuje se programom građenja komunalne infrastrukture i ugovorom iz članka 167. Zakona.

11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa — zahtjev da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije

NE PRIHVAĆA SE.

Pitanja vlasništva zemljišta, prijenosa državne imovine, izvora financiranja, izbora investitora te rokova i dinamike realizacije nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime propisati. Prema članku 80. Zakona, urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru te obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina.

Nositelj izrade je, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Za građevinu doma za starije osobe Odredbama za provedbu utvrđeni su i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža), čime su ispunjene sve pretpostavke koje prostorni plan za realizaciju takve građevine može osigurati. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen.

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja niti odrediti redoslijed ulaganja, nego osigurati da realizacija bude prostorno moguća.

NAPOMENA

Proslijeđeni tekst primjedbi sadrži numerirane točke 1., 2., 3., 4., 6., 9., 10. i 11., dok točke 5., 7. i 8. u dostavljenom podnesku nisu sadržane. Očitovanje je stoga dano na sve točke koje su u podnesku dostavljene.

17. Branka Beović

14/07/2026, 14:37 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-66
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 19:44:41

Primjedba - Branka Beović

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

Ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednicete dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i pre osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaci

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široku pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambenokomercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već op

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaja:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mo

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mre

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok reali

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pula i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže ranji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanja plana uvjetuje izradom naovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pula.
da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnimodlukama o njihovu prihvaćanju.

Branka Beović
[redacted]

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Nabavite BlueMail for Desktop

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637363243424343373033433633343230303030303030303243453345393346 7D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 17.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

18. Branka Bratović

23/07/2026, 11:22 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-146
Kreirano: 16.07.2026

Zaprimljeno: 16.07.2026 14:08:30

Primjedba - Branka Bratović

Pošiljatelj: "branka" [redacted]
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Branka Bratović

U Puli, 16. srpnj 2026. godine.

Yahoo Mail: cerca, organizza, prendi il controllo della tua casella di posta

Odgovori na primjedbu br. 18.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

19. Carla Šuran

14/07/2026, 13:19 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-11
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:01:06

Primjedba - Carla Šuran

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B333342373043463941314346383034323030303030303033413232454233467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Carla Šuran

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 19.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

20. Damjana Frančić

15/07/2026, 14:15 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-138
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 21:57:58

Primjedba - Damjana Frančić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Cijenjeni,

povodom javne rasprave glede UPUa Max Stoja, uz napomenu da smatram da je vrijeme i trajanje rasprave bilo neprikladno i prekratko u odnosu na značaj tog plana za kvalitetu života građana, te identitet i održivi razvoj Grada (jer je vrijeme sezone u kojoj većina građana okupirana poslom u turizmu ili su sami na godišnjem/putovanju, pogotovo jer je u tijeku Pula film festival i priprema za još 2 javne rasprave izuzetno značajne za građane Pule - za Lungomare i Delfin...) prilažem vam svoje primjedbe i prijedloge:

1. U skladu sa stavovima gradonačelnika izrečenim na usmenoj javnoj raspravi da je osnovna namjera izmjene UPUa Max Stoja - dobrobit građana Pule, osobito starijih (dom za starije) i mladih (priuštivo stanovanje) smatram da je pod Ciljeve UPUa potrebno jasnije naglasiti da je osnovni cilj njegove izmjene podizanje kvalitete života i zdravlja građana, a ne samo masovna stanogradnja kojom se planira 1655 novih stanova za cca 5000 osoba.

Naime, građani su putem participativnog procesa naglasili da je "prostor potrebno urediti u općem i javnom interesu... potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena..." i sl. dok se ovim prijedlogom UPUa planira pretjerana stanogradnja bez definiranih kriterija glede društvene i ostale infrastrukture za izgradnju u biti potpuno novog naselja.

Stoga predlažem da se sav prostor Mješovite namjene NE prenamjenjuje u pretežito stambenu M1, već javnu i društvenu namjenu M, da se sav prostor sportsko - rekreacijske namjene R1 planira kao zaštitne zelene površine Z, uz brisanje njihove planirane rezervacije za moguću buduću stanogradnju, a sve zelene površine sačuvaju kao takve, te da se pod Način i uvjeti gradnje definira obavezna provedba adekvatnih javnih arhitektonskih natječaja za SAV prostor obuhvata UPUa bez obzira na vlasništvo (i za gradsko, i za državno i za privatno vlasništvo).

Napominjem da građani nisu bili transparentno upoznati sa planiranjem ustvari cijelog novog naselja jer je tek u usmenom izlaganju izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom prijedlogu UPUa ili dokumentima dostupnim javnosti, što je u suprotnosti sa osnovnim ciljem javne rasprave da bude transparentna i adekvatno objašnjena građanima kako bi svojim primjedbama mogli utjecati na nju.

Naime, za građane Pule ta je izostavljena informacija izuzetno značajna i jer bi predložena gradnja potpuno promijenila identitet prostora i kvalitetu života stanovnika Stoje i cijelog grada, a izgradnja potrebne infrastrukture za novo naselje išla bi na TERET GRAĐANA.

2. Glede rečenog smatram da je planirani prostor za stambenu gradnju predimenzioniran, a toliki planirani broj stanova pretjeran i nepotreban, budući broj stanovnika Pule po dostupnim podacima opada (za 8,7% između 2011. i 2021.g.), a glavni problem ustvari nije u nedostatku stanova, već u njihovoj sadašnjoj namjeni,

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B434437363838413044324442383334323030303030303039383341443233467D 1/2

prvenstveno za turizam (1/3 stambenog fonda je neiskorišteno), jer broj stambenih jedinica kontinuirano raste.

3. Budući u UPUu i Javnoj raspravi nedostaju stručne urbanističke analize o postojećem i budućem/mogućem stanju cjelokupne infrastrukture glede planiranog prekapacitiranog novog naselja, kao i procjena kapaciteta prostora i neophodne komunalne, društvene, zdravstvene... infrastrukture, te uslužnih djelatnosti u skladu sa planiranim brojem stanova i novih stanovnika (promet, parkirna mjesta, kanalizacijski sustav, fekalni kolektor, vodovod, struja, sustav odvodnje kišnice, vrtići, škole, kulturne, zdravstvene i ostale javne ustanove...), iste je neophodno učiniti prije usvajanja planiranog UPUa ukoliko se želi kvalitetno planiranje prostora za dobrobit građana.

Stoga smatram da bi se sadašnji prostor Max Stoje namjesto "sanacijom kroz arhitekturu" koja se predlaže, trebao sanirati na održivije načine, pogotovo u kontekstu sve težih posljedica klimatskih promjena, te da bi prije bilo kakve nove gradnje trebala biti provedena stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koja je i bila (do sada ne sprovedena) zakonska obaveza.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti uništila identitet naselja Stoje, kao i cijelog grada, radikalno promijenila vizuru prostora (zgrade sa 7 katova nisu dio mediteranske tradicije) i kvalitetu života stanovnika pretjeranom masovnom izgradnjom, onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
Stanogradnja se treba definiranim kriterijima ograničiti i uklopiti u okolinu radi sprječavanja daljnje nepotrebne i turistički kontraproduktivne apartmanizacije, a centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, treba se pošumiti visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uvažavajući postojeću mikroklimu.

Budući UPU Max Stoja predstavlja rijetku i jedinstvenu razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora u službi građana i ojačavanje otpornosti grada na klimatske ekstreme, tražim da se predložene izmjene NE USVOJE bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga, te vas molim vas da o njima razmislite i donesete odluke na dobrobit SVIH građana, a ne samo investitora.

Vjerujući u vašu stručnost i brigu za sadašnje i buduće generacije Puležana, jer prostor smo ne samo "dobili od naših predaka, već i posudili od naših potomaka", unaprijed vam na tome zahvaljujem.

S poštovanjem

Damjana Frančić, dipl. polit.

U Puli, 9. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 20.

Primjedba sadrži uvodnu napomenu o vremenu i trajanju javne rasprave te četiri numerirane cjeline sa zaključnim zahtjevom. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

Uvodna napomena — vrijeme i trajanje javne rasprave ocjenjuju se neprikladnima i prekratkima, s obzirom na turističku sezonu, godišnje odmore, Pula film festival i istodobnu pripremu drugih javnih rasprava

NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon) kojima su propisani način objave, trajanje javnog uvida te način sudjelovanja javnosti.

U odnosu na prigovor da je rasprava bila prekratka ističe se da je člankom 98. stavkom 3. Zakona propisano da javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana. Nositelj izrade nije ovlašten produljiti javni uvid preko tog zakonskog maksimuma, pa provedeno trajanje nije stvar procjene nego zakonske obveze.

Nadalje, Zakon ne propisuje razdoblje godine u kojem se javna rasprava smije ili ne smije provoditi, niti ograničava istodobno vođenje više postupaka za različite prostorne planove. Tijekom javnog uvida organizirano je javno izlaganje na kojem su nositelj izrade i stručni izrađivač obrazložili plansko rješenje, o čemu je vođen zapisnik sukladno članku 99. Zakona, a primjedbe su se mogle podnositi na sve zakonom propisane načine. Broj i opseg zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi pokazuju da je javnost o postupku bila obaviještena i da je u njemu sudjelovala u znatnoj mjeri.

1. Ciljevi Plana, prenamjena mješovite i sportsko-rekreacijske namjene, „prostor rezervacije“, obvezni natječaj za sav prostor obuhvata i objava procjene broja stanova

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, sukladno članku 89. stavku 1. točki 2. Zakona. Ciljevi se ne utvrđuju u postupku javne rasprave niti se odredbama za provedbu mogu naknadno mijenjati; izmjena ciljeva utvrđenih Odlukom o izradi zahtijevala bi izmjenu te Odluke. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Sadržajno, plansko rješenje usmjereno je upravo na ono što podnositeljica traži: izgradnja se usmjerava na već devastirani prostor bivšeg eksploatacijskog polja unutar postojećega građevinskog područja naselja, u središnjem se dijelu zadržava velika javna zona rekreacije i parka, uvodi se javna i društvena namjena (D2) za dom za starije koja u važećem Planu nije bila predviđena, a propisani su i obvezni udjeli zelenila po svakoj građevnoj čestici te mjere prilagodbe klimatskim promjenama iz članaka 127.b i 127.c.

Prihvaća se prijedlog koji se odnosi na „prostor rezervacije“. Odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, uvjetovanu budućim izmjenama i dopunama GUP-a, bit će brisana, oznaka će se ukloniti iz

grafičkog dijela Plana, a pozivanje na „prostor rezervacije“ uklonit će se i iz obrazloženja. Namjena te površine ostaje zaštitna zelena površina (Z).

Prihvaća se i dio primjedbe koji se odnosi na dostupnost brojčanih pokazatelja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, izvedene iz planiranih lokacijskih uvjeta.

Ne prihvaća se prijedlog da se sav prostor mješovite namjene umjesto u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1) prenamijeni u javnu i društvenu namjenu. Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

Ne prihvaća se ni prijedlog da se sav prostor sportsko-rekreacijske namjene (R1) planira kao zaštitna zelena površina (Z). Namjena R1 upravo omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina, i to na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena Z. Odredbama za provedbu unutar R1 planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka kao javne zelene površine za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, uz mogućnost uređenja parkovnih površina, trim staza, vježbališta, vodenih površina i drugih javno dostupnih sadržaja, dok se detaljan program utvrđuje javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem kojemu prethodi participativni proces. Prenamjenom u Z taj bi se raspon mogućnosti smanjio, a ne proširio.

Ne prihvaća se prijedlog da se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja propiše za sav prostor obuhvata, bez obzira na vlasništvo. Prema članku 55. stavku 1. Zakona, odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine propisuje se, po potrebi, obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Za zahvate koji nisu javne i društvene namjene i nalaze se na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule te pretpostavke nisu ispunjene, pa se obveza natječaja za njih ne može propisati.

Ne prihvaća se ni prijedlog da se ciljevi Plana redefiniraju. Ciljevi su u obrazloženju Prijedloga Plana izrijekom navedeni i obuhvaćaju integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma, ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, povezivanje zelene infrastrukture, ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija, osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina te osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena. Podizanje kvalitete života u prostoru time je već postavljeno kao svrha izmjena, a ne stanogradnja kao cilj sam za sebe.

2. Predimenzioniranost stambene gradnje u odnosu na demografska kretanja i neiskorišteni stambeni fond

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu

korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

3. Izostanak stručnih urbanističkih analiza infrastrukture i zahtjev da se prije gradnje provede geotehnička i ekološka sanacija kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba nije utvrđena, a Zakon ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

U postupku su pribavljeni i u plansko rješenje ugrađeni zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.) te gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) — pri čemu se nijedno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija. Isti je upravni odjel mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Dimenzioniranje pojedinih sustava i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, a dostatnost kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provjerava se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta prije izdavanja akata za građenje.

U odnosu na sanaciju bivšeg kamenoloma ističe se da urbanistički plan uređenja nije dokument kojim se utvrđuje način provedbe sanacije niti se njime mogu zamijeniti geotehnički, geološki ili drugi stručni elaborati. Pitanja stabilnosti pokosa, nosivosti tla, uklanjanja nestabilnih stijenskih masa i zaštite okoliša utvrđuju se u okviru projektne dokumentacije za pojedine zahvate, na temelju posebnih elaborata izrađenih prema posebnim propisima, a obveze koje proizlaze iz propisa o rudarstvu odnose se na ovlaštenika eksploatacijskog polja i ne uređuju se prostornim planom.

Plan pritom nije bez mjera u tom smjeru: Odredbama za provedbu propisane su biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i

listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obveza sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje. Integralno sagledavanje i sanacija prostora devastiranog funkcijom kamenoloma izrijekom su naveden cilj ovih izmjena i dopuna.

4. Protivljenje gradnji visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, te prijedlog da se središnji plato depresije pošumi visokim raslinjem umjesto sportsko-rekreacijske namjene NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

U odnosu na navod o apartmanizaciji, urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

ZAKLJUČNI ZAHTJEV PODNOSITELJA
NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se predložene izmjene i dopune ne usvoje. Plansko se rješenje kreće unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture i prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa te na zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela, a prije donošenja podliježe suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

21. Dani Anđić

15/07/2026, 12:39 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-89
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 10:59:37

Primjedba - Dani Anđić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".

Molim da me, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine

Dani Anđić

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3333344246454344393634313833343230303030303030313031414441334 67D 1/1

Odgovor na primjedbu br. 21.

1. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)**
   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma**
   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

22. Darko Šuran

14/07/2026, 14:14 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-39
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 16:12:24

Primjedba - Darko Šuran

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

DARKO ŠURAN

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3939413541373237464335383631343230303030303030393036354333334 67D 1/2

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Darko Šuran

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 22.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

23. Davor Baljak

14/07/2026, 13:33 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-33
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 20:02:18

Primjedba - Davor Baljak

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3939444435304134314235373631343230303030303033383333443933467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Davor Baljak

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 23.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

24. Davor Pušić

14/07/2026, 13:20 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-13
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:11:01

Primjedba - Davor Pušić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4344393434384234313544313630343230303030303030303042423931334670 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Davor Pušić

Odgovori na primjedbu br. 24.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

25. Dean Bagar

14/07/2026, 13:29 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-27
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 01:40:08

Primjedba - Dean Bagar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4344323031433638444235353631343230303030303030413843314536334 67D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Dean Bagar

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 25.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

26. Dean Valentić

14/07/2026, 14:38 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-68
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 13:31:39

Primjedba - Dean Valentić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime:
Dean Valentić
Adresa stanovanja:

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Dean Valentić
Jyotish & Vastu consultant

Odgovori na primjedbu br. 26.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

27. Dragan Benčić

15/07/2026, 14:05 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-128
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 14:19:05

Primjedba - Dragan Benčić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula
PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Pule i Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.
Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.
S poštovanjem,
Dragan Benčić

U Puli, 13. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 27.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

28. Dubravka Erman

15/07/2026, 12:34 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-81
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 17:08:04

Primjedba - Dubravka Erman

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Štovani,
Protivim se gradnji objekata visine P+6
I gradnji 1640 novih stanova.
Smatram da te stanove zbog cijene neće kupovati Puležanke i Puležani, jer demografska slika Pule pokazuje manje novorođenih. ljudi koji će te stanove kupovati davati će ih u najam. Postojeća infrastruktura cesta neće moći" progutati" veliki broj automobila koji će prometovati ionako gustim prometom (da i ne govorimo o parkirnim mjestima).
Što se tiče Doma za starije, pozdravljam inicijativu ali pod uvjetom da to bude gradski Dom koji će cjenovnoj biti pristupačan svima.
Postojeće zelenilo treba obogaćivati a bojim se da bi se stabla opet rušila. Novim stablima treba bar 20-30 godina da pruži benefit koje postojeća stabla sada pružaju.
Nadam se da će Gradska vlast dobro razmisliti što ovaj zahvat donosi dobroga žiteljima grada Pule.
Sa štovanjem,
Dubravka Erman

[redacted]

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4344433438453139324433463633343230303030303030303934453745343467D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 28.

Primjedba nije numerirana, pa je radi preglednosti razvrstana u pet cjelina prema temama koje sadrži.

1. Protivljenje gradnji visine P+6 i gradnji 1.640 novih stanova

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plan propisuje namjenu, tipologiju, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima i tržišnim okolnostima, pa je svaka brojka o broju stanova orijentacijska procjena, a ne planska obveza.

2. Stanove zbog cijene neće kupovati stanovnici Pule, nego će se davati u najam

NE PRIHVAĆA SE.

Cijena stanova, struktura kupaca i način na koji će se stanovi koristiti nakon izgradnje nisu predmet prostornog plana. Prostorni plan određuje namjenu prostora i uvjete gradnje, a pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je posebnim propisima, pri čemu namjena prostora ostaje stambena. Predloženim se planskim rješenjem istodobno omogućuje realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući priuštivo stanovanje.

3. Postojeća prometna infrastruktura neće moći prihvatiti povećan broj automobila; nedostatak parkirališnih mjesta

NE PRIHVAĆA SE.

Planom je prometno rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. U postupku su pribavljeni i u plansko rješenje ugrađeni uvjeti nadležnih javnopravnih tijela, pri čemu se nijedno nije očitovalo o nemogućnosti priključenja.

Promet u mirovanju rješava se na vlastitoj građevnoj čestici, u pravilu u potpuno ukopanim etažama namijenjenim isključivo mirujućem prometu, koje se mogu graditi i kao zajedničke za više susjednih čestica. Uz to je omogućena realizacija javnog parkirališta na dijelu zaštitnih zelenih površina sjeverno od planiranog doma za starije, s propusnim završnim slojem i obveznim ozelenjivanjem prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta. Nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez prethodno osigurane prometne i komunalne opremljenosti propisane Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima.

4. Podrška izgradnji doma za starije uz uvjet da bude gradski i cjenovno pristupačan
NE PRIHVAĆA SE.

Cilj koji podnositeljica iznosi u osnovi je isti kao i cilj ovih izmjena i dopuna: uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe bitna je razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen. Mogućnost realizacije osigurana je na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule — a Odredbama za provedbu utvrđeni su i lokacijski uvjeti za tu građevinu.

Ne prihvaća se, međutim, uvjetovanje u smislu da se prostornim planom propiše tko će biti osnivač doma i po kojim će cijenama pružati usluge. Vlasništvo, financiranje, izbor investitora te organizacija i cijene usluga nisu sadržaj prostornog plana, nego pitanje javnih politika i odluka nadležnih tijela. Svrha plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

5. Očuvanje i obogaćivanje postojećeg zelenila te bojazan od uklanjanja stabala
NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već sadržano u Planu. Odredbama za provedbu propisano je da se zaštitne zelene površine uređuju pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom. Kvalitetno postojeće visoko zelenilo — šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata — Planom se zadržava.

Uz to je propisano da se najmanje 20 % površine svake građevne čestice uredi kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena), uz sadnju autohtonih vrsta prema standardu jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, te obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža. U najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina, čiji se program utvrđuje javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem kojemu prethodi participativni proces.

Budući da je zaštita postojeće vegetacije i njezina dopuna novim visokim autohtonim zelenilom Planom već propisana, izmjena planskog rješenja po ovoj primjedbi nije potrebna.

29. Dubravka Marjanović-Krajnović

14/07/2026, 13:15 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-5
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:29:29

Primjedbe - Dubravka Marjanović-Krajnović

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B434446433233384139344343363034323030303030303033303844424633467D 1/2

svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Dubravka Marjanović-Krajnović

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 29.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

30. Dunja Milin

15/07/2026, 13:52 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-112
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 08:19:57

Primjedba - Dunja Milin

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:
Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B394145393630463735333439383334323030303030303045363238454633467D 1/2

volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.
Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.
Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.
Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.
Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.
S poštovanjem,
Dunja Milin

U Puli, 11. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 30.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

31. Dušica Radojčić

8/10/26, 10:42 AM E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-83
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 16:15:03

Primjedba - Dušica Radojčić

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): "Pisarnica" <pisarnica@pula.hr>

Poštobane,

U nastavku u propisanom roku dostavljam primjedbe na Prijedlog IV. Izmjena UPU Max Stoja.

S poštovanjem,

Dušica Radojčić, vijećnica Gradskog vijeća Grada Pule

‼ *Obliti privatorum publica curate* ili u prijevodu Zaboravite privatno i brinite se za javno. Interes zajednice mora biti iznad interesa pojedinca - To je natpis uklesan na Knežev dvor u Dubrovniku.

To bi strogo pravilo trebalo biti srž moralnog profila gradske vlasti. U Puli ga je privatna pohlepa davno urušila. Lungomare, Lučica Delfin, Max Stoja, to su prostorni planovi koji su se radili i još uvijek se rade kako bi se zadovoljila privatna pohlepa.

‼ Model prostornog planiranja na djelu u izmjenama UPU Max Stoja (i na mnogim drugim lokacijama za koje se trenutno izrađuju ili mijenjaju UPU-i) daje privatnom vlasniku zemljišta odriješene ruke za ostvarivanje maksimalanog profita bez da je to u ikakvoj vezi sa stvarnim potrebama stanovnika Pule. Čak štoviše, zbog interesa privatnog vlasnika žrtvuje se kvaliteta života u Puli.

Bivši gradonačelnik je 2022. donio je zaključak o prihvaćanju inicijative za izradu i financiranje izrade 4. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja kojim se prihvaća pismo namjere - Inicijativa tvrtke Max City d.o.o. za izradu i financiranje izmjena toga plana.

I tadašnja koalicija na vlasti i sadašnja vlast u sukobu su interesa kada su u pitanju izmjene toga plana jer je direktor tvrtke koja je pokrenula i financira izmjene plana ujedno član predsjedništva pulskog SDP-a.

‼ Kako planirate riješiti taj sukob interesa s obzirom da je jasno pogodovanje članu predsjedništva SDP-a? Niste, naime, baš nikakvim analizama potkrijepili potrebu za izgradnjom tolikih novih stanova za tržište.

Izrada UPU Max Stoja 2012. godine i sve tri njegove izmjene, kao i ova posljednja, četvrta izmjena pokrenute su na zahtjev neke od tvrtki u kojima je direktor Stevan Muidža (Istra cement, Istra cement nekretnine, Trgovački centar Max Stoja i Val Max nekretnine). Originalni UPU iz 2012. godine u svakoj se idućoj izmjeni mijenjao na način da se uvijek javni interes smanjivao u korist privatnog. Taj investitor, zahvaljujući svojem političkom utjecaju (ne treba zanemariti ni donacije tih tvrtki političkim strankama), svaki puta je uspio urbanistički plan skrojiti prema svojim interesima. Svaki puta je uspio u onome u čemu građani, kad ih je bilo na tisuće s čvrstim argumentima, nisu nikada uspjeli - izmijeniti neki urbanistilčki plan.

Većina vlasništva na području UPU Max Stoja odnosi se na privatnu tvrtku Trgovački centar Max Stoja d.o.o. - 48% i Istra Val Max nekretnine d.o.o. - 3%. Republika Hrvatska ima 37% vlasništva, a Grad Pula 12%.

Izmjenama UPU Max Stoja sada se dopušta maksimalna GUP-om predviđena katnost prizemlje + 6 katova, a ukupni broj stanova na privatnom zemljištu je 710, a na državnom i gradskom zemljištu 945 stanova. Privatnom vlasniku se omogućava i izgradnja 7 vila s bazenima.

Javni se stanovi , za koje ste "rezerivrali podruylje" ne mogu se graditi jer su planirani na zelenoj površini (?!), pa se mora prvo izmijeniti GUP.

Postavlja se, naravno, pitanje, zašto javne stanove planirate na zelenoj površini ? S obzirom da se oni na tom mjestu ne mogu graditi, to vaše rješenje izgleda samo kao opravdanje za masovnu izgradnju stanova na zemljištu privatnog vlasnika.

Tražiti maksimalnu urbanizaciju investitorovo je pravo, ali Grad ne mora poslušno servisirati njegov privatni interes, osobito kada se kosi s interesom zajednice.

ZAHTJEV ZA IZRADOM STRUČNE PODLOGE

Temeljno je pitanje, na koje na javnom izlaganju nisam dobila odgovor ni od gradonačelnika, ni od predstavnica nadležnog odjela Grada ni od izrađivača Plana je na temelju čega se pristupilo izmjenama UPU Max Stoja kada nema slike stanja u prostoru niti preporuka za njegovo unaprjeđenje? Imam dopis Bulian iz 2023. godine u kojem me uvjerava da je izrada tog Izvještaja započela 2022. i samo što nije gotova. Na javnom izlaganju je na isto postavljeno pitanje odogovorila sasvim drugačije.

Na temelju kojih informacija, potreba i zaključaka se dopušta daljnja apartmanska izgradnja (jer je očito da si na toj lokaciji domaće stnaovništvo neće moći priuštiti stan jer će se cijena kretati od 4.000 eura /m2 na gore), kada su više nego očiti problemi do kojih je već dovela takva gradnja u cijelom gradu. Pula, kao u drugi obalni gradovi, spada u dijelove države s najmanje priuštivim nekretninama za lokalno stanovništvo

Stoga je neodgovorno da se za izmjene UPU Max Stoja nije izradila stručna podloga. Kritično stanje u Puli navedeno je u Prijedlogu Plana upravljanja te izračuna prihvatnog kapaciteta za destinaciju Južne Istre za razdoblje 2026. do 2030. godine, trenutno na javnom savjetovanju.

Broj stanova u Puli za stalno stanovanje je 28.524, komercijalnih smještajnih jedinica je 3.237, a stanova i kuća za odmor 2.547. Dijelom se radi o zastarjelim podacima iz popisa stanovništva 2021. godine jer je poznato da se u međuvremenu izgradilo na tisuće novih stanova.

Zašto se ti podaci ne navode u prijedlogu 4. izmjena UPU Max Stoja?

Važećim GUP-om je omogućena izgradnja dodatnih više od 38.000 novih stambenih jedinica, dok istovremeno broj stanovnika pada.U 10-godišnjem razdoblju Pula je izgubila 9% stanovnika. Hoćemo li zaista realizirati tu plansku mogućnost ili ćemo hitno mijenjati GUP kako bi se mogućnost nove gradnje uskladila sa stvarim potrebama. Mjera nije nikada bila prepreka razvoju. Vi ste se bez, izgleda, ikakvih argumanata odlučili za realizaciju maksimalne izgradnje dopuštene GUP-om. Trenuto je u tijeku na području cijeloga grada izgradnja velikog broja aartmanskih zgrada.

Prema istraživanju iz Plana upravljanja destinacijom, čak 64.4% stanovnika Pule smatra vrlo negativnim utjecaj pretvaranja stanova u turističke apartmane na kvalitetu života.

Broj stambenih jedinica jedan od ključnih pokazatelja prihvatnog kapaciteta destinacije. U Puli je ukupan broj stambenih jedinica je velik, ali značajan dio nije u funkciji stalnog stanovanja. Dokument upozorava da rast turističkog smještaja povećava pritisak na stambeni fond, posebno u središtu grada i atraktivnim zonama, što može smanjivati dostupnost stanova za lokalno stanovništvo.

Korištenje pokazatelja omjera turističkih smještajnih kapaciteta i stambenih jedinica pri prostornom planiuranju je ključno za održivost života u gradu. Već su mnogi pokazatelji održivosti u crvenoj kritičnoj zoni - upravljanje otpadom, promet, ospkrba vodom iu električnom energijom…

Stoga je za planiranje novih stambenih jedinica u urbanističkim planovima potrebna izrada stručne podloge koja bi analizirala postojeće i planirano stanje i obuhvatila i procijenila stvarnu potrebe za novim stambenim jedinicama. Ona bi trebala sadržavati demografska kretanja, broj postojećih stambenih jedinica i njihovu iskorištenost, procjenu budućih stambenih potreba, raspoloživost neizgrađenog građevinskog zemljišta unutar već postojećih građevinskih područja, opravdanost u odnosu na načelo racionalnog korištenja prostora.
U sustavu prostornog uređenja izrada urbanističkih planova ne bi se smjela temeljiti na želji vlasnika zemljišta ili gradske uprave, nego na obrazloženim potrebama koje proizlaze iz stručnih analiza.

Ne samo da Grad nije dao izraditi stručnu podlogu, već od 2018. nije napravio Izvještaj o stanju u prostoru. Taj je izvještaj zakonska obaveza - i temelj za prostorno planiranje. Njime se, naime, detektiraju problemi u prostoru, npr. previše apartmanskih zgrada, loša prometna rješenja, manjak javnih sadržaja u novim naseljima, problemi s infrastrukturom, a svaka nova izmjena nekog urbanističkog plana trebala bi ići u smjeru rješavanja uočenih problema.

‼ Stoga zahtijevam izradu stručne podloge.

KAKO SU PRIVATNI VLASNICI DOŠLI UOPĆE DO ZEMLJIŠTA U KAMENOLOMU?

Oko 50% područja UPU Max Stoja u vlasništvu je tvrtki koje su naslijedile Istra cement i Istra cement nekretnine (nakon pretvorbe i priviatizacije, koja se ne naziva bez razloga pljačkaškom). Radi se o području bivšeg kamenoloma na koji je cementara imala koncesiju. Postoje sumnje u zakonitost upisa vlasništva nekretnina na tom području kao i u slučaju nekretnina na području Valkana/Lungomare. Država je na području Valkana i Lungomarea pokrenula niz sudskih sporova za povrat nekrtetina koje se nisu mogli upisati ni privatnici ni jedinica lokalne samouprave.

‼ Sanacija i rekultivacija kamenoloma bile su zakonska obaveza vlasnika kamenoloma. Rudarski elaborat predvidio sadnju oko 1.500 stabala i 2.000 grmova i to tijekom eksploatacije sve do okončanja koncesije 2014. godine. Četiri godine su si dvije povezane tvrtke, Istra cement i Istra cement nekretnine ispostavljale račune za nepostojeće radove rekultivacije kamenoloma i umanjivale si porez. Sve dok poreznim nadzorom i zatim sudskom presudom nije utvrđeno da se radi o prevari, da nikakva rekultivacija nije učinjena iako se lažno prikazivalo da jest. Sud je presudio da moraju vratiti više milijuna kuna za neplaćeni PDV i porez na dobit. Nemam informaciju jesu li to kraju i platili. Ali, nažalost, nitko nije postavio pitanje sanacije kamenoloma. Grad Pula nije nikada reagirao na činjenicu da nije izvršena rekultivacija kamenoloma, pretpostavljam da su i tu političke veze odigrale važnu ulogu. Da je ozelenjavanje izvršeno kao što je bilo propisano, danas bi to bila zelena površina i ne bismo imali troškove sanacije javnim novcem. Naime, na najnižem dijelu kamenoloma, onom najgorem u rupi, u sjeni trgovačkog centra i bez strujanja zraka, te okruženog planiranim visokim zgradama, planira se javna zelena rekreacijska površina. Za to će biti potrebano nanijeti velike količine zemlje, posaditi stabla i pričekati par desetaka godina da bismo dobili površinu u kojoj će biti neugodno boraviti.

DOM ZA STARIJE
Za vrijeme prehodne javne rasprave o izmjenama UPU Max Stoja 2023. godine Možemo! je predložio da se na visokom osunčanom dijelu toga područja planira dom za starije te smo svake godine od 2022. na dalje tražili da se u proračun uvrsti izrada projekta za dom za starije kako bi se od RH moglo tražiti zemljište za njegovu što skoriju realizaciju. Naš prijeldog za uvrštenje izrade projekta za dom za starije u proračun nije nikad usvojen.
Drago nam je da je bar prijedlog ucrtavanja doma za starije na primjerenom području UPU Max Stoja usvojen. Mada u kontekstu cijelog UPU Max Stoja obećanje doma za straije na području njegova obuhvata izgleda više kao izgovor za Plan koji u preostalom dijelu nije u interesu stanovnika grada

Odgovori na primjedbu br. 31.

Primjedba nije numerirana, ali je podijeljena u tematske cjeline, dijelom naslovljene. Radi preglednosti i potpunosti očitovanja razvrstana je u šest cjelina prema temama koje sadrži.

1. Model prostornog planiranja koji pogoduje privatnom vlasniku zemljišta te pitanje sukoba interesa

NE PRIHVAĆA SE.

Stručnog izrađivača Plana odabrao je Grad Pula – Pola u postupku jednostavne nabave provedenom prema Pravilniku o provedbi postupaka jednostavne nabave u upravnim tijelima Grada Pule – Pola, u kojem je kao najpovoljniji ponuditelj odabrano trgovačko društvo Urbanistica d.o.o. Ugovor o izradi Plana sklopljen je između Grada Pule – Pola i odabranog stručnog izrađivača, pa je naručitelj izrade i ugovorna strana Grad, a ne podnositelj inicijative. Sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se sukladno članku 63. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon).

Inicijativa za pokretanje izrade nije akt kojim se odlučuje o sadržaju prostornog plana. Postupak je pokrenut Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23), a njome su utvrđeni razlozi, ciljevi i programska polazišta izrade. Plan donosi predstavničko tijelo, a prije donošenja Plan podliježe suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prema članku 108. Zakona. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Pitanja mogućeg sukoba interesa nositelja javnih dužnosti nisu predmet postupka izrade i donošenja prostornog plana ni izvješća o javnoj raspravi. Ta su pitanja uređena posebnim propisima i u nadležnosti su tijela koja su tim propisima određena, pa se u ovom postupku na njih ne može očitovati.

2. Dopuštena katnost, ukupan broj stanova (710 na privatnom te 945 na državnom i gradskom zemljištu) i mogućnost gradnje vila s bazenima

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina, lokacijski uvjeti i dopušteni gabariti utvrđeni Prijedlogom plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se zahtjev koji se odnosi na smanjenje dopuštene katnosti.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću

morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postoću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

Ne prihvaća se ni navod o broju stanova kao planskoj veličini. Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima.

3. „Prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje planiran na zelenoj površini, za koju bi prethodno trebalo izmijeniti GUP

PRIHVAĆA SE.

Prihvaća se primjedba da se stambena izgradnja ne može planirati na površini na kojoj Generalni urbanistički plan Grada Pule ne omogućuje gradnju stambenih građevina te da uvjetovanje takve realizacije budućim izmjenama i dopunama GUP-a nije primjereno rješenje urbanističkog plana uređenja.

Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na nju uklonit će se i iz obrazloženja Plana, uključujući njezino navođenje kao kompenzacijske mjere.

Namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z).

4. Zahtjev za izradom stručne podloge te navodi o izostanku Izvješća o stanju u prostoru

NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene za predmetni prostor i sadržane u obrazloženju: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada, analiza obuhvata, analiza terena, analiza vlasničke strukture i analiza prostorno-planske dokumentacije, uz rezultate savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023. te zahtjeve i uvjete javnopravnih tijela pribavljene u postupku. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

Podaci o stambenom fondu, udjelu stanova koji nisu u funkciji stalnog stanovanja, cijenama nekretnina i prihvatnom kapacitetu destinacije koje podnositeljica navodi odnose se na razinu grada odnosno šireg područja i predmet su stambene politike, politike upravljanja destinacijom te prostornog plana šireg područja. Prostornim planom užeg područja ne može se odrediti način korištenja postojećega stambenog fonda niti unaprijed odrediti buduća struktura korisnika novih stanova; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena.

5. Način stjecanja vlasništva nad zemljištem u kamenolomu te neprovedena sanacija i rekultivacija eksploatacijskog polja

NE PRIHVAĆA SE.

Pitanja pretvorbe i privatizacije, zakonitosti upisa vlasništva, koncesije za eksploatacijsko polje, obveza iz rudarskog elaborata te poreznih i sudskih postupaka nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime uređivati. Ta se pitanja rješavaju prema posebnim propisima i pred nadležnim tijelima, neovisno o postupku izrade i donošenja prostornog plana. Prostorni plan zatiče stanje u prostoru i vlasničku strukturu takvima kakvi jesu te za njih utvrđuje uvjete korištenja i uređenja prostora. Vlasnička struktura obuhvata u

obrazloženju je prikazana i javno dostupna: Trgovački centar Max Stoja d.o.o. 48 %, Republika Hrvatska 37 %, Grad Pula 12 % i ostali 3 %.

Neovisno o tome, sanacija devastiranog prostora jedan je od temeljnih ciljeva ovih izmjena i dopuna — u obrazloženju je naveden cilj integralnog sagledavanja i sanacije prostora devastiranog funkcijom kamenoloma. Odredbama za provedbu propisane su biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i sanacija postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje. Način provedbe sanacije u tehničkom smislu — stabilnost pokosa, nosivost tla, uklanjanje nestabilnih stijenskih masa — utvrđuje se posebnim elaboratima u sklopu projektne dokumentacije za pojedine zahvate, prema posebnim propisima.

U odnosu na navod da je središnja javna zelena i rekreacijska površina planirana u najnižem dijelu kamenoloma, ističe se da je upravo taj dio prostora ovim izmjenama prvi put određen kao središnja javna zona rekreacije i parka (R1) — dakle kao neizgrađeni javno dostupni prostor namijenjen rekreaciji i boravku na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta. Detaljan program i način uređenja te zone, uključujući pitanja zatečenih uvjeta na koja podnositeljica upozorava, utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem.

6. Dom za starije osobe

NE PRIHVAĆA SE.

Primjedba u ovom dijelu ne sadrži zahtjev za izmjenom planskog rješenja, pa se plansko rješenje po njoj ne mijenja. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe jedna je od bitnih razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen. Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mogućnost realizacije osigurana je na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule — a Odredbama za provedbu utvrđeni su i lokacijski uvjeti za tu građevinu.

Vlasništvo zemljišta, izvori financiranja, izbor investitora te rokovi i dinamika realizacije nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima i odlukama nadležnih tijela. Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

32. Elvira Gubaš

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET:
Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Elvira Gubaš ,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 32.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

33. Fedor Kompas

15/07/2026, 14:02 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-124
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 16:04:22

Primjedba - Fedor Kompas

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

15/07/2026, 14:02 E-mail

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:
1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.
5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.
6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.
Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.
Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Fedor Kompas

Adresa stanovanja:

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 33.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

34. Feodora Gubaš Štifanić

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom

zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Feodora Gubaš Štifanić,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 34.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

35. Filip Matika

15/07/2026, 14:04 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-127
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 12:45:54

Primjedba - Filip Matika

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

ovim putem podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja te izražavam protivljenje predloženim izmjenama u sadašnjem obliku.

Smatram da svako odgovorno urbanističko planiranje mora započeti procjenom stvarnih potreba grada i mogućnosti postojeće infrastrukture, a tek potom planiranjem nove izgradnje. Gradnja sama po sebi ne može biti cilj urbanističkog plana, već sredstvo za unapređenje kvalitete života građana.

Područje Stoja već danas trpi značajna prometna opterećenja. Tijekom turističke sezone prometnice su zagušene, parkirališni kapaciteti nedostatni, a postojeća komunalna infrastruktura radi na granicama svojih mogućnosti. Planiranje dolaska nekoliko tisuća novih stanovnika bez prethodnog značajnog ulaganja u prometnu i komunalnu infrastrukturu dodatno će pogoršati postojeće probleme.

Kao stanovnik Japodske ulice svjedočim uništenom dijelu grada; vizualno, funkcionalno i prenatrpano zgradama sa stanovima, a da zelenila i parkova nema "ni za lijek". Smatram da bi prioritet Grada trebao biti dovršetak i unapređenje postojeće infrastrukture u naseljima koja su već izgrađena, prije nego što se planiraju velika nova stambena područja.

Potrebno je najprije osigurati odgovarajuću prometnu mrežu, javni prijevoz, parkirališta, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu te izgraditi dovoljno vrtića, škola, ambulanti, sportskih i drugih javnih sadržaja. Tek kada infrastruktura može kvalitetno podnijeti postojeće i buduće potrebe stanovnika, može se odgovorno planirati povećanje stambenih kapaciteta.

Također smatram da nije dovoljno obrazložena stvarna potreba za izgradnjom naselja ovakvog opsega, osobito u kontekstu dugogodišnjih demografskih kretanja u Puli. Ako Grad procjenjuje da postoji potreba za novim stanovima, tada bi jedan od glavnih ciljeva plana trebalo biti osiguravanje priuštivog stanovanja za mlade obitelji i lokalno stanovništvo, uz jasno definirane mjere koje će osigurati ostvarenje tog javnog interesa.

Urbanistički plan treba odgovoriti na pitanje hoće li građani nakon njegove provedbe živjeti kvalitetnije nego danas. Smatram da se povećanjem broja stanovnika i izgrađenih površina, bez odgovarajućih ulaganja u infrastrukturu i javne sadržaje, taj cilj ne može ostvariti.

Stoga predlažem da se predložene izmjene ne usvoje u ovom obliku, već da se izradi novi prijedlog koji će se temeljiti na stvarnim demografskim potrebama, nosivosti postojeće infrastrukture te jasnoj dugoročnoj viziji razvoja grada. Infrastruktura mora biti preduvjet planske gradnje, a ne njezina naknadna posljedica.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B43433736444143413234354636333432303030303030303036304546424433467D 1/2

S poštovanjem,
Filip Matika

Odgovori na primjedbu br. 35.

Primjedba nije numerirana. Radi preglednosti i potpunosti očitovanja razvrstana je u pet cjelina prema temama koje sadrži.

1. Navod da urbanističko planiranje mora započeti procjenom stvarnih potreba grada i mogućnosti postojeće infrastrukture, a tek potom planiranjem nove izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Ovdje nije riječ o izradi novoga plana za neizgrađeno područje, nego o IV. izmjenama i dopunama postojećega urbanističkog plana uređenja — plana užeg područja. Namjena i najveći dopušteni intenzitet izgradnje na ovoj lokaciji utvrđeni su Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a ovim se izmjenama i dopunama plansko rješenje razrađuje unutar tog okvira.

Zakon ne propisuje procjenu potreba ni analizu nosivosti infrastrukture kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Neovisno o tome, plansko rješenje nije doneseno bez analitičke osnove. Ona je sadržana u obrazloženju i obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata, analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije, uz rezultate internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi provedenog od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023. i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., u kojima su sudjelovali stručnjaci, predstavnici mjesne samouprave i predstavnici civilnog društva, te zahtjeve i uvjete javnopravnih tijela pribavljene u postupku.

2. Navod o zagušenosti prometnica i nedostatnim kapacitetima komunalne infrastrukture na Stoji te o planiranju nekoliko tisuća novih stanovnika bez prethodnih ulaganja u infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela. U postupku su sudjelovala nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije, promet te zaštitu i spašavanje, a njihovi su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u ovoj fazi postupka utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Tvrdnja da Plan omogućuje useljenje prije izgradnje infrastrukture nije točna. Prema članku 121. GUP-a građevne čestice na kojima se planira gradnja moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Građevinska se dozvola ne može izdati, ni građevina uporabno dozvoliti, bez riješenog pristupa i priključenja. Infrastruktura, dakle, jest preduvjet gradnje, ali se taj uvjet provjerava za svaki zahvat pojedinačno u postupku izdavanja akata, a ne paušalno za cijeli obuhvat prije donošenja plana.

Plan sadrži i konkretna rješenja kojima se opterećenje smanjuje, a ne prenosi na postojeće sustave. Prometno rješenje korigirano je u jugozapadnom dijelu obuhvata, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit kroz prostor prema centru grada, čime se postojeći pravci rasterećuju. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine, čime se parkiranje ne prenosi na javne površine. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a za oborinske vode uveden je integralni sustav utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

Financiranje izgradnje komunalne infrastrukture ne uređuje se prostornim planom. Ono se provodi programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

3. Navod o stanju u već izgrađenim dijelovima grada (Japodska ulica) i zahtjev da prioritet Grada bude dovršetak i unapređenje postojeće infrastrukture prije planiranja novih stambenih područja

NE PRIHVAĆA SE.

Redoslijed gradskih ulaganja i stanje u dijelovima grada izvan obuhvata ovoga Plana ne mogu se urediti Planom. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru unutar svog obuhvata; on nema pravni doseg izvan te granice i njime se ne može odrediti ni prioritet ni dinamika komunalnih ulaganja u drugim naseljima. Prioriteti komunalnih ulaganja utvrđuju se programom građenja komunalne infrastrukture i proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi predstavničko tijelo, i to su akti u kojima se ovako postavljen zahtjev može razmatrati.

Ne prihvaća se ni pretpostavka da se ovim Planom ponavlja obrazac izgradnje bez zelenila i javnog prostora. Unutar obuhvata Plan propisuje upravo suprotno: člankom 19. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju se ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta (članak 79. Odredbi za provedbu).

Javni prostor nije prepušten naknadnom rješavanju nego je prostorno određen. U nižem, središnjem dijelu obuhvata planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije. Za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog, odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

Za spomenuti je, također, kako su člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina i koji moraju biti trajno javno prohodni.

4. Navod da stvarna potreba za naseljem ovakvog opsega nije dovoljno obrazložena u kontekstu demografskih kretanja te zahtjev da se planom osigura priuštivo stanovanje za mlade obitelji i lokalno stanovništvo

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

5. Prijedlog da se predložene izmjene ne usvoje u ovom obliku, nego da se izradi novi prijedlog utemeljen na demografskim potrebama, nosivosti infrastrukture i dugoročnoj viziji razvoja grada

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade Plana vodi se na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Ocjena o tome je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana.

Načelo koje primjedba iznosi — da infrastruktura mora biti preduvjet, a ne posljedica gradnje — u prostorno-planskom sustavu ne ostvaruje se odustajanjem od plana, nego instrumentima koji već postoje:

obvezom priključenja građevne čestice na prometnu površinu i na komunalnu infrastrukturu kao uvjetom za izdavanje građevinske dozvole, komunalnim doprinosom, programom građenja komunalne infrastrukture i mogućnošću sklapanja ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta iz članka 167. Zakona o prostornom uređenju. Ti se instrumenti primjenjuju na svaki pojedini zahvat unutar obuhvata.

Postupak izrade i donošenja Plana podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Prije donošenja Plana pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

36. Gorana Krušić

14/07/2026, 14:19 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/26-01/51
Oznaka:	015-0485-26-43
Kreirano:	10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 09:15:28

Primjedba - Gorana Krušić

Pošiljatelj:	
Primatelj(i):	pisarnica@pula.hr

Prima: pisarnica@pula.hr
Naslov: Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637334136393542443636353631343230303030303030374544434546334 67D 1/2

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Gorana Krušić

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 36.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

37. Goran Batarilo

14/07/2026, 13:26 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-22
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 13:31:19

Primjedba - Goran Batarilo

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637354142344145363845303836343230303030303033343434543334 67D 1/3

infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,



Goran Batarilo

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 37.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

38. Goran Pliško

15/07/2026, 13:48 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-106
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 03:25:26

Primjedba - Goran Pliško

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.
-da se jasno naznaci tko ce financirati i kojim OSIGURANIM sredstvima troskove nastale ovom "izmjenom", bilo administrativne ili one za prilagodbu infrastrukture

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Goran Plisko

U Puli, 09.07.2026

Odgovori na primjedbu br. 38.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te šest konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

F. Zahtjev da se u Planu naznače nositelji i izvori financiranja troškova izrade Plana te troškova prilagodbe infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Naznaka nositelja i izvora financiranja nije sadržaj prostornog plana. Člankom 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da urbanistički plan uređenja obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Ni Zakon ni Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju financijski plan, procjenu troškova niti popis izvora sredstava kao obvezni sadržaj elaborata.

Prostorni plan je propis kojim se utvrđuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru, a ne akt kojim se raspoređuju proračunska sredstva; dinamika i izvori financiranja utvrđuju se drugim aktima i u drugim postupcima, pa se traženi sadržaj u Plan ne može unijeti. Unošenje takvih podataka u Odredbe za provedbu bilo bi i pravno neprovedivo jer se njima ne može stvoriti proračunska obveza.

Neovisno o tome što se zahtjev ne prihvaća, radi potpunosti očitovanja iznose se podaci o financiranju na koje se zahtjev odnosi: sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se sukladno članku 63. stavku 2. Zakona. Ugovor o izradi Plana sklopljen je između Grada Pule – Pola i stručnog izrađivača nakon provedenog postupka jednostavne nabave prema Pravilniku o provedbi postupaka jednostavne nabave u upravnim tijelima Grada Pule – Pola. Riječ je, dakle, o ugovorenom iznosu utvrđenom u postupku nabave, a ne o otvorenoj ili neodređenoj stavci.

Nadalje, gradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom, nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a izvori sredstava utvrđeni su Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalni doprinos koji plaćaju investitori građevina. Uz to, člankom 167. Zakona propisano je da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se sklapa u pisanom obliku i objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Priključenje pojedinačnih građevina na prometnu, komunalnu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu, a time i troškovi koje snosi investitor, utvrđuju se prema Odredbama za provedbu u postupku izdavanja akata za provedbu Plana, prema uvjetima nadležnih tijela i komunalnih društava. Realizacija planskog rješenja stoga nije uvjetovana jedinstvenim izvorom sredstava niti se odvija istodobno, već se provodi kontinuirano, kroz zasebne postupke i akte, sukladno člancima 128., 130. i 131. Odredbi za provedbu.

39. Gordana Kušanić Cvitić

14/07/2026, 14:29 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-54
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 06:54:00

Primjedba - Gordana Cvitić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B303031433139314336353339363334323030303030303031383036444633467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Gordana Kušanić Cvitić

U Puli, 13. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 39.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

40. Igor Ambrozić

15/07/2026, 13:45 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-101
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 11:19:49

Primjedba - Igor Ambrozić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

1. Izričito se protivim pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.

2.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".

3. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.

3.a.Nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora i prikazana na raspravi bilo u maketi ili 3d.
3.b.Nije uzeta u obzir postojeća mikro klima i utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora koja je iznimno važna za postojeću populaciju koja živi na Stoji.

4. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važečem planu.
Ovo je vrlo važno za dobrobit ljudi te je riječ o pristupu koji dijeli i Europska unija, promičući planiranje u partnerstvu i dugoročno održiva rješenja.

5. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.
5.a. 5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, procistač, javni prevoz.... Hoćemo li imati i više ambulanti i doktora, prostora za rekreaciju? Ili ćemo imati zagušenost prostora i udar na kvalitetu života ljudi koji tamo žive.

6. Ističem da Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, tražim analizu stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja plana.

7. Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom?

8. Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu TRADICIJA te se istome protivim.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina!!!

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333434463737383038413436363334323030303030303036323932453233467D 1/2

Molim da me, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem,
Igor Ambrozić

U Puli, 11 srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 40.

Primjedba je razvrstana u osam točaka s podtočkama 3.a, 3.b i 5.a, pa se očitovanje daje prema istoj numeraciji.

1. Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)

NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija eksploatacijskog polja provodi se, dakle, prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša te na temelju posebnog projekta, u postupku koji je odvojen od postupka donošenja prostornog plana; urbanistički plan uređenja ne može ni propisati tehnologiju sanacije ni zamijeniti taj projekt.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih

geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to, člankom 104. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije, a ista je obveza sadržana i u članku 19. stavku 14. Odredbi za provedbu.

3. Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

3.a Navod da nije provedena volumenska provjera kapaciteta prostora niti prikazana na javnoj raspravi maketom ili 3D prikazom

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana, niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju. Prema članku 99. Zakona, na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik, što je u ovom postupku i učinjeno.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti od granica građevne čestice i od nasuprotnih građevina, koridore

obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio dodatno javno dostupan i provjerljiv. Ta dopuna ne mijenja planska rješenja, namjene površina ni lokacijske uvjete utvrđene Prijedlogom Plana.

3.b Navod da nisu uzete u obzir postojeća mikroklima te utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj izmjena i dopuna, a operacionalizirano je: obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m (članak 79. Odredbi za provedbu) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Cirkulacija zraka i otvorenost prostora osigurane su prostornim mjerama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu). Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

4. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka,

uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku, jer je Planom za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

5. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole te navod da to upućuje na gradnju apartmana

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a unutar površina stambene namjene (S) prema članku 10. GUP-a moguće su odgojno-obrazovne djelatnosti kao sekundarna namjena te gradnja javnih dječjih i rekreacijskih igrališta na samostalnim građevnim česticama. Uz to, Planom je unutar obuhvata određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i odgoja i obrazovanja te aktima jedinice lokalne samouprave, na razini cijeloga grada, na temelju demografskih podataka i stvarnog obuhvata djece. Prostorni plan užeg područja može takvu gradnju omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali je ne može naložiti ni financirati.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i

propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

5.a Navod o dodatnom opterećenju javnog zdravstva, komunalnih usluga, uređaja za pročišćavanje i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Opterećenje infrastrukturnih sustava provjereno je u postupku izrade Plana na propisani način — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela. U postupku su sudjelovala nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, a njihovi su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u javnoj raspravi utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva, a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje, a ne povećava. Mjesto i način priključenja pojedine građevine na komunalnu i drugu infrastrukturu utvrđuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana, čime se stvarni kapacitet provjerava za svaki zahvat pojedinačno.

Mreža javne zdravstvene službe — broj ordinacija, ambulanti i doktora — utvrđuje se propisima iz područja zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, a organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. To nisu pitanja koja se uređuju urbanističkim planom uređenja niti se mogu propisati njegovim odredbama. Ono što Plan može osigurati — prostorne pretpostavke — osigurano je: unutar površina mješovite namjene dopuštena je javna i društvena namjena, uključujući zdravstvene sadržaje, planirane su prometnice odgovarajućih profila s pješačkim i biciklističkim površinama te javna zona rekreacije i parka u središnjem dijelu obuhvata.

6. Navod o padu broja stanovnika Pule uz istovremeni rast broja stambenih jedinica te zahtjev za analizom stvarne potrebe prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

7. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu te upit o mogućnosti stambene namjene s društvenom

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene i građevina s jednom od dopuštenih namjena. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

8. Navod o mediteranskom identitetu grada i neprimjerenosti gradnje na sedam katova te navod da bi oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, koji je danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje kao programska smjernica — predviđen je izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije, u skladu s preporukom Konzervatorskog odjela u Puli iz zahtjeva javnopravnih tijela, a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju upravo suprotno. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen

isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Člankom 79. Odredbi za provedbu propisano je da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta, uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je, dakle, u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

41. Igor Perković

Igor Perković

[redacted]

HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 13-07-2026		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
350-01/26-01/51		
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
15-26-		

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje prijedloge:

1. u članku 19. odredbi, u stavcima 1 i 2, povećati postotak obveznog dijela zelenila sa 20% na 30% te dodati da od tih 30% uređene zelene površine 20% mora biti objedinjena površina;
2. uvrstiti odredbu da je potrebno posaditi 1 stablo na svakih 30m^2 ozelenjene površine;
3. u članku 38. je dozvoljeno da se u dijelu zaštitnih zelenih površina uredi javno parkiralište – dodati odredbu da taj dio ne smije ulaziti u 30% ozelenjene površine;
4. u članku 38. kao i u članku 79., promijeniti odredbu o obveznoj sadnji 1 stabla na 5 PM u: 1 stablo na 4 PM;
5. u članku 39. se dozvoljava realizacija zgrada za priuštivo stanovanje na dijelu zaštitnih zelenih površina – definirati odredbom da taj dio nije uzet od onih 30% obvezne zelene površine;
6. u članku 67. stavku (9) promijeniti 20% u 30%. Maknuti „ili pješačke površine“ – pješačke površine moraju biti zasebno definirane. Članak se veže na članak 102., a dalje u tekstu članak 102. briše se, pa je zato potrebna veza na neki drugi članak.
   Nadalje u istom članku, isti stavak korigirati na način da piše: „U obvezni udio građevne čestice koji je namijenjen za parkovne nasade i/ili prirodno zelenilo ne može se uračunati i površina iznad podzemne garaže“. Obrazloženje: čak i da se osigura nadsloj debljine 1,5 m to nije dovoljno za rast stabala, a obzirom na potrebu suzbijanja toplinskih otoka mora se ciljati na što više stabala po gradu.
7. u članku 75. omogućava se „realizacija javnog parkirališta i na dijelu zaštitnih zelenih površina“ – dodati odredbu da taj dio ne smije biti oduzet od 30% ozelenjene površine;
8. u članku 105.a. nalaže se sadnja visokog zelenila definiranog u članku 103. no većina s popisa nije visoko zelenilo... provjeriti...

Slijedom navedenog u propisanom roku podnosim primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

U Puli, 13.07.2026.

Perković

(potpis)

Odgovori na primjedbu br. 41.

Primjedba je numerirana u osam točaka i sadrži konkretne prijedloge izmjena pojedinih članaka Odredbi za provedbu, pa se očitovanje daje prema istoj numeraciji.

1. Prijedlog da se u članku 19. stavcima 1. i 2. obvezni udio zelenila poveća s 20% na 30% te da od tih 30% najmanje 20% mora biti objedinjena površina

NE PRIHVAĆA SE.

Udio od najmanje 20% površine građevne čestice uređene kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina propisan je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule za sve građevne čestice u zonama s najvećim koeficijentom izgrađenosti manjim od 0,8. Plan taj standard preuzima i unutar svoje nadležnosti dodatno pooštrava: GUP unutar obuhvata UPU-a „Max Stoja“ izrijekom dopušta da se u taj udio uračunaju i pješačke površine, dok se člankom 19. stavkom 2. Odredbi za provedbu za građevne čestice stambenih građevina traži da tih 20% bude uređeno isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez staza i bez ikakvog oblika parkiranja. Člankom 78. Odredbi za provedbu propisano je i da površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio.

Povećanje na 30% za građevne čestice svih namjena znatno bi smanjilo iskoristivost svih čestica unutar obuhvata, uključujući one u vlasništvu Grada Pule – Pola i Republike Hrvatske te one namijenjene javnim sadržajima, među njima i građevnu česticu doma za starije.

Zahtjev da najmanje 20% čestice bude „objedinjena površina“ ne prihvaća se jer takav uvjet nije mjerljivo određen, a na terenu s denivelacijom većom od 20 metara i kaskadnim uređenjem nije uvijek provediv. Uz to bi bio u suprotnosti s obvezama koje Plan već propisuje, a koje traže raspodjelu slobodnih površina po obodu i kroz česticu — s koridorima obavezne zaštite vizura iz članka 67. stavka 3. i obveznim javnim pješačkim prolazima kroz građevnu česticu iz članka 67. stavaka 6. i 7. Odredbi za provedbu. Cilj na koji primjedba upućuje — velika, cjelovita i upotrebljiva zelena površina — ostvaruje se unutar obuhvata središnjom javnom zonom rekreacije i parka u zoni R1, za koju je člankom 105. Odredbi za provedbu propisana obveza javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

2. Prijedlog da se uvrsti odredba o obveznoj sadnji jednog stabla na svakih 30 m² ozelenjene površine

PRIHVAĆA SE.

Prihvaća se prijedlog da se navedeni standard izrijekom unese u Odredbe za provedbu. Taj standard već sada obvezuje, ali posredno — proizlazi iz definicije parkovnih nasada i/ili prirodno zelene površine iz članka 68. GUP-a, prema kojoj je riječ o prirodnoj površini građevne čestice namijenjenoj hortikulturnom uređenju na način da na svakih 30 m² te površine bude zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo. Unošenjem te obveze u tekst Odredbi za provedbu uklanja se potreba posrednog tumačenja i olakšava provedba u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

3. Prijedlog da se u članku 38. doda odredba da javno parkiralište na dijelu zaštitnih zelenih površina ne smije ulaziti u obvezni udio ozelenjene površine

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već osigurano Planom. Obvezni udio zelenila iz članka 19. Odredbi za provedbu odnosi se na građevne čestice, a ne na površine javne namjene. Javno parkiralište iz članka 38. Odredbi za provedbu

smješteno je na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9., koje su površina javne namjene i nisu građevna čestica čiji bi se udio zelenila obračunavao, pa se ta površina ni ne može uračunati u obvezni udio bilo koje građevne čestice.

Neovisno o tome, članak 19. stavak 1. Odredbi za provedbu izrijekom isključuje iz obveznog udjela svaku površinu koja se koristi za bilo koji oblik parkiranja, a člankom 78. propisano je i da površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio. Parkirališna površina, bez obzira na završni sloj, dakle ni u kojem slučaju ne može biti obračunata kao ispunjenje obveznog udjela zelenila. Dodatna odredba istog sadržaja ne bi promijenila stanje, nego bi samo udvostručila postojeće pravilo.

Uz to je za to parkiralište člankom 38. propisan završni sloj od propusnih struktura i obveza ozelenjavanja po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta, čime je i kvaliteta te površine uređena strože nego za ostala parkirališta.

4. Prijedlog da se u člancima 38. i 79. obveza sadnje promijeni s jednog stabla na 5 parkirališnih mjesta na jedno stablo na 4 parkirališna mjesta

NE PRIHVAĆA SE.

Standard jednog stabla na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m i duljine parkirnog mjesta, propisan člankom 79. Odredbi za provedbu, uobičajen je i provediv standard ozelenjavanja parkirališta. Primjedba ne navodi razlog zbog kojeg bi upravo omjer 1 : 4 bio primjeren, niti podatak iz kojeg bi proizlazilo da propisani omjer nije dostatan.

Pooštrenje omjera na 1 : 4 uz nepromijenjenu obvezu zelene pasice imalo bi i suprotan učinak od željenoga: uz jednak broj parkirališnih mjesta povećalo bi ukupnu površinu parkirališta, odnosno smanjilo bi broj mjesta na istoj površini i time potaknulo premještanje parkiranja na druge dijelove građevne čestice. Cilj kojemu primjedba teži — više stabala i manje pregrijavanja — Plan ostvaruje drugim mjerama: obvezom da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta osigura unutar samih građevina (članak 80. Odredbi za provedbu), obveznim udjelom zelenila po građevnoj čestici sa standardom sadnje iz članka 68. GUP-a te preporukom primjene zelenih krovova i zelenih pročelja iz članka 67. stavka 8. Odredbi za provedbu.

5. Prijedlog da se u članku 39. odredi da površina „prostora rezervacije“ za priuštivo stanovanje nije oduzeta od obveznog udjela zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određivao „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, a oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana i iz obrazloženja Plana. Razlog je to što je ta odredba bila uvjetovana budućim izmjenama i dopunama GUP-a, kojima bi se stambena izgradnja na toj površini tek trebala omogućiti, pa nije predstavljala provediv instrument.

Brisanjem te odredbe namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z) — pa nema površine koja bi se mogla „oduzeti“ od zelenila i traženo preciziranje ostaje bez predmeta.

6. Prijedlozi uz članak 67. stavak 9.: povećanje udjela s 20% na 30%, brisanje riječi „ili pješačke površine“, ispravak upućivanja na brisani članak 102. te zabrana uračunavanja površine iznad podzemne garaže

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na upućivanje unutar Odredbi za provedbu. Članak 67. stavak 9. upućuje na članak 102. kao na odredbu koja sadrži popis autohtonih vrsta biljnog materijala. Ovim izmjenama i dopunama članak 102. nije brisan, ali su brisani njegovi dosadašnji stavci koji su sadržavali taj popis, a umjesto njih je propisano na koje se namjene odnose uvjeti uređenja javnih zelenih površina; popis vrsta sada je sadržan u članku 103. Odredbi za provedbu. Upućivanje iz članka 67. stavka 9. stoga vodi na članak koji traženi sadržaj više ne sadrži i u konačnom će se prijedlogu Plana uskladiti tako da se veže na članak 103.

Ne prihvaća se povećanje udjela s 20% na 30%, iz razloga navedenih u odgovoru na točku 1. ove primjedbe — riječ je o standardu koji propisuje GUP i koji Plan već pooštrava za građevne čestice stambenih građevina.

Ne prihvaća se brisanje riječi „ili pješačke površine“. Mogućnost da se u obvezni udio uređene površine uračunaju i pješačke površine, bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, utvrđena je GUP-om izrijekom kao izuzetak upravo za područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“. Zabrinutost na koju primjedba upućuje za građevne čestice stambenih građevina već je otklonjena člankom 19. stavkom 2. Odredbi za provedbu, kojim se za te čestice traži da obvezni udio bude uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez staza.

Ne prihvaća se ni zabrana uračunavanja površine iznad podzemne garaže. Ta je mogućnost utvrđena člankom 68. GUP-a, uz uvjet da je iznad podzemne garaže osiguran nadsloj debljine najmanje 1,5 m dostatan za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Na prostoru bivšeg kamenoloma, gdje se promet u mirovanju usmjerava u ukopane garaže kako bi se površina čestice oslobodila za zelenilo, isključivanje krovova podzemnih garaža iz obveznog udjela imalo bi suprotan učinak — parkiranje bi se vratilo na otvorene površine, a ukupna zelena površina bi se smanjila. Uz to je člankom 67. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisana i obveza da se krovovi podzemnih garaža, u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, ozelene u što većoj mjeri.

7. Prijedlog da se u članku 75. doda odredba da javno parkiralište na dijelu zaštitnih zelenih površina ne smije biti oduzeto od obveznog udjela ozelenjene površine

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već ugrađeno u Prijedlog plana. Članak 75. stavak 1. Odredbi za provedbu odnosi se na istu površinu kao i članak 38. — javno parkiralište na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. sjeverno od površine planiranog doma za starije. Kao što je obrazloženo u odgovoru na točku 3., obvezni udio zelenila iz članka 19. Odredbi za provedbu odnosi se na građevne čestice, a ne na površine javne namjene, pa se ta površina ni ne može uračunati u obvezni udio bilo koje građevne čestice.

Neovisno o tome, članak 19. stavak 1. Odredbi za provedbu izrijekom isključuje iz obveznog udjela svaku površinu koja se koristi za bilo koji oblik parkiranja, a člankom 78. propisano je da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio. Za predmetno je parkiralište uz to propisan završni sloj od propusnih struktura, obveza ozelenjavanja po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta te osiguranje najmanje 5% parkirališnih mjesta za osobe smanjene pokretljivosti.

8. Navod da članak 105.a nalaže sadnju visokog zelenila prema popisu iz članka 103., a da većina vrsta s tog popisa nije visoko zelenilo

PRIHVAĆA SE.

Navod je osnovan. Članak 105.a stavak 1. Odredbi za provedbu propisuje da se zaštitne zelene površine uređuju uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a upućuje na popis vrsta iz članka 103., koji uz drvenaste vrste sadrži i grmlje, penjačice i travnu smjesu (šmrika, ljeska, drijen, glog, kalina, trnina, pasja ruža, kupina, pavitina, slak, travna smjesa). Upućivanje je zbog toga nedovoljno precizno.

Članak 105.a bit će u konačnom prijedlogu Plana preciziran tako da se dopuna visokim zelenilom provodi drvenastim vrstama s popisa iz članka 103. (alepski bor, crni bor, cer, medunac, crni jasen i bjelograbić), dok se preostale vrste s tog popisa primjenjuju za niže slojeve vegetacije — grmlje, penjačice i travnjačke površine.

42. Igor Schneider

14/07/2026, 14:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-65
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 13:34:26

Primjedba - Igor Schneider

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Postovani,

Raspisati raspravu tijekom godisnjih odmora i turisticke sezone jeste politicki kriminal.

Svi znamo da to nije trenutak jer gradjani zele i trebaju godisnji odmor, planiraju putovanja mjesecima unaprijed, a vi raspisujete ovakve vazne dogadjaje u tom trenutku.

To nije slucajno, vec planirano i svatko tko ucestvuje u tome zasluzuje politicku i moralnu osudu bez presedana.

Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na TERET GRAĐANA.

1. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.

2. Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".

3. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
3.a. Nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora i prikazana na raspravi bilo u maketi ili 3d.
3.b. Nije uzeta u obzir postojeća mikro klima i utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora.
4. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važečem planu.

5. Protivim se planiranju gtadnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.
6.a. 5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, procistač, javni prevoz.... Hoćemo li imati i više ambulanti i doktora?

6. Ističem da Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, tražim analizu stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja plana.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637363645393041353333343363334323030303030303030303042363941334467D 1/2

7.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.
8.Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina!!!

Molim da me, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem,
Igor Schneider

U Puli, 11. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 42.

Primjedba sadrži uvodne navode te osam numeriranih točaka s podtočkama 3.a, 3.b i 6.a. Očitovanje se daje prema istoj numeraciji, a uvodni su navodi razvrstani u dvije cjeline.

Uvod - navod da je provedba javne rasprave tijekom godišnjih odmora i turističke sezone nedopustiva i namjerna

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne ograničava razdoblje u godini u kojem se javna rasprava može provesti niti isključuje njezinu provedbu tijekom srpnja i kolovoza. Rokovi su propisani samo u pogledu objave i trajanja: prema članku 96. Zakona javna rasprava o prijedlogu prostornog plana lokalne razine objavljuje se u dnevnom tisku te na mrežnim stranicama Ministarstva i jedinice lokalne samouprave, i to prije početka javne rasprave, uz obvezan sadržaj objave — mjesto, datum početka i trajanje javnog uvida, mjesto i datum javnog izlaganja, poziv zainteresiranim osobama i rok za dostavu pisanih mišljenja, prijedloga i primjedbi. Prema članku 97. Zakona nositelj izrade uz to obvezno dostavlja posebnu pisanu obavijest javnopravnim tijelima te mjesnim odborima za područje obuhvata urbanističkog plana uređenja. Sve su te radnje u ovom postupku provedene.

Prijedlog Plana bio je tijekom cijelog trajanja javnog uvida dostupan na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade te u informacijskom sustavu prostornog uređenja, sukladno članku 98. stavku 1. Zakona, pa je sudjelovanje bilo moguće i bez fizičkog dolaska, elektroničkim putem — što potvrđuje i sam ovaj podnesak. Trajanje javnog uvida određeno je člankom 98. stavkom 3. Zakona, prema kojem javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana; taj je rok u ovom postupku poštovan i iskorišten u punom zakonskom trajanju.

Ocjena postupanja nositelja izrade kao politički ili moralno neprihvatljivog predstavlja vrijednosni sud o postupku, a ne primjedbu na plansko rješenje, pa se u ovom izvješću ne ocjenjuje. Sadržajni dio primjedbe razmotren je u nastavku, po točkama.

Uvod - navod da ne postoji infrastruktura za 1.645 novih stanova te da bi njihova izgradnja išla na teret građana

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na

komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

1. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP Grada Pule unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Stoga, predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama dakle ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon

što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

3. Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

3.a Navod da nije provedena volumenska provjera kapaciteta prostora niti prikazana na javnoj raspravi maketom ili 3D prikazom

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana, niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju. Prema članku 99. Zakona, na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik, što je u ovom postupku i učinjeno.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti od granica građevne čestice i od nasuprotnih građevina, koridore obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio dodatno javno dostupan i provjerljiv. Ta dopuna ne mijenja planska rješenja, namjene površina ni lokacijske uvjete utvrđene Prijedlogom Plana.

3.b Navod da nisu uzete u obzir postojeća mikroklima te utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj izmjena i dopuna, a operacionalizirano je obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m (članak 79. Odredbi za provedbu) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Cirkulacija zraka i otvorenost prostora osigurane su prostornim mjerama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu) i najmanjim razmakom od 20 metara između nasuprotnih građevina u zoni M1 (članak 14. stavak 8. Odredbi za provedbu). Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

4. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku. Člankom 105. Odredbi za provedbu za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

5. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole te navod da to upućuje na gradnju apartmana

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uz to je Planom određena zona

javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i odgoja i obrazovanja te aktima jedinice lokalne samouprave, na razini cijeloga grada. Prostorni plan užeg područja može takvu gradnju omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali je ne može naložiti ni financirati.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

6. Navod o padu broja stanovnika Pule uz istovremeni rast broja stambenih jedinica te zahtjev za analizom stvarne potrebe prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

6.a Navod o dodatnom opterećenju javnog zdravstva, komunalnih usluga, uređaja za pročišćavanje i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Opterećenje infrastrukturnih sustava provjereno je u postupku izrade Plana na propisani način — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, čiji su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u javnoj raspravi utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje. Mjesto i način priključenja pojedine građevine na komunalnu i drugu infrastrukturu utvrđuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana, čime se stvarni kapacitet provjerava za svaki zahvat pojedinačno.

Mreža javne zdravstvene službe — broj ordinacija, ambulanti i doktora — utvrđuje se propisima iz područja zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, a organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. To nisu pitanja koja se uređuju urbanističkim planom uređenja. Ono što Plan može osigurati — prostorne pretpostavke — osigurano je: unutar površina mješovite namjene dopuštena je javna i društvena namjena, uključujući zdravstvene sadržaje, planirane su prometnice odgovarajućih profila s pješačkim i biciklističkim površinama te javna zona rekreacije i parka u središnjem dijelu obuhvata.

7. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu te upit o mogućnosti stambene namjene s društvenom

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

8. Navod o mediteranskom identitetu grada i neprimjerenosti gradnje na sedam katova te navod da bi oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje: sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1

potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine. Člankom 19. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Člankom 78. propisano je da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je, dakle, u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

43. Ingrid Družeta

15/07/2026, 14:21 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0570-26-145
Kreirano: 15.07.2026

Zaprimljeno: 15.07.2026 14:06:06

Primjedba - Ingrid Družeta

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

15/07/2026, 14:21 E-mail

Evo mojih primjedbi:

1.Grad Pula od 2018. godine do danas nije napravio Izvještaj o stanju u prostoru. To je dokument koji je zakonska obaveza i koji je temelj za prostorno planiranje. Njime se, naime, detektiraju problemi u prostoru, npr. previše apartmanskih zgrada, manjkava prometna rješenja, nedostatak javnih sadržaja u novim naseljima itd. Svaka nova izmjena nekog urbanistučkog plana trebala bi ići u smjeru rješavanja uočenih problema.
2.Na temelju čega se pristupilo izmjenama UPU Max kada nema slike stanja u prostoru niti preporuka za njegovo unapređenje?
3.Na temelju kojih informacija, potreba i zaključaka se dopušta daljnja apartmanska izgradnja kada su više nego očiti problemi do kojih je dovela takva gradnja u cijelom gradu.
4. Maximalan broj stambenih jedinica koje može podnijeti ova izgrađenost cesta i infrastruktura je 500-600 stambenih jedinica za, 750-900 vozila. Znači 1/3 stanova od predviđenog.
5.Revitalizacija bivšeg kamenoloma trebala bi značiti stvaranje kvalitetnijeg i zelenijeg gradskog prostora, a ne samo povećanje građevinskog potencijala.
Molim da me izvjestite o očitovanju na ove primjedbe.
S poštovanjem,
Ingrid Družeta

Odgovori na primjedbu br. 43.

1. **Navod da Grad Pula od 2018. godine nije izradio izvješće o stanju u prostoru, koje je zakonska obveza i temelj prostornog planiranja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

2. **Pitanje na temelju čega se pristupilo izmjenama i dopunama UPU-a „Max Stoja“ ako nema slike stanja u prostoru ni preporuka za njegovo unapređenje**

   NE PRIHVAĆA SE.

Postupak je pokrenut Odlukom o izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ koju je donijelo predstavničko tijelo Grada Pule – Pola i kojom su utvrđeni ciljevi, programska polazišta i obuhvat izmjena. U pripremi izmjena plana primijenjen je znatno širi model uključivanja javnosti od zakonom propisanog minimuma. Već prije donošenja Odluke o izradi provedeno je javno savjetovanje, a tijekom izrade plana organiziran je i participativni proces s predstavnicima stručne i zainteresirane javnosti radi prikupljanja prijedloga i definiranja razvojnih smjernica.

Analitička osnova postoji i sadržana je u obrazloženju Plana. Ona obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata (16,17 ha), analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije. Uz to je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus

grupa, koji je vodila vanjska suradnica stručnog tima: prva fokus grupa okupila je stručnjake iz arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i šumarstva, a druga lokalne stručnjake, predstavnike mjesne samouprave i predstavnike civilnog društva. Smjernice proizašle iz tog procesa ugrađene su u ciljeve izmjena i dopuna.

U postupku su pribavljeni i zahtjevi te uvjeti javnopravnih tijela, među njima i mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023., kojim je utvrđeno da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

3. **Pitanje na temelju kojih informacija, potreba i zaključaka se dopušta daljnja apartmanska izgradnja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

4. **Navod da postojeća izgrađenost cesta i infrastrukture može podnijeti najviše 500 – 600 stambenih jedinica, odnosno 750 – 900 vozila, što je oko trećine planiranoga**

   NE PRIHVAĆA SE.

Navedene brojke iznesene su bez izvora i bez prikaza metode izračuna, pa se ne mogu provjeriti ni usporediti s podacima kojima nositelj izrade raspolaže. Propusna moć prometne mreže utvrđuje se prometnom analizom prema uvjetima tijela nadležnog za upravljanje prometnim površinama, a ne procjenom u podnesku.

Nosivost infrastrukture provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Prometno rješenje pritom nije preslika zatečenog stanja: korigirano je u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit kroz prostor prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje. Prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno

trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Kapacitet se, dakle, provjerava za svaki zahvat pojedinačno i bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Promet u mirovanju uređen je tako da se ne prenosi na javne površine: člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, a člankom 81. utvrđen je normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta prema namjeni i veličini prostora.

Ograničavanje ukupnog broja stambenih jedinica nije instrument kojim urbanistički plan uređenja raspolaže. Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima.

5. Navod da bi revitalizacija bivšeg kamenoloma trebala značiti stvaranje kvalitetnijeg i zelenijeg gradskog prostora, a ne samo povećanje građevinskog potencijala

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već sadržano u Planu. Ciljevi na koje primjedba upućuje utvrđeni su kao programske smjernice ovih izmjena i dopuna: osiguranje visokog standarda javnih površina te visokog standarda zelenih površina u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena, osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat, ostvarenje kvalitetnih urbanih vizura iz prostora i kroz prostor te inkorporiranje memorije mjesta kroz izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije.

Te su smjernice pretočene u obvezujuće odredbe. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, dok je člankom 78. propisano da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi. Člankom 79. propisano je obvezno ozelenjavanje svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta. Člankom 67. stavkom 3. utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina i koji moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Najveći dio prostora bivšeg kamenoloma nije namijenjen izgradnji. U nižem, središnjem dijelu obuhvata planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) unutar koje je određena središnja javna zona rekreacije i parka. Za nju je člankom 105. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja, uz smjernicu da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Ekološka dimenzija revitalizacije ugrađena je i u sustav odvodnje: Planom je uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama. Zahtjev je stoga već ispunjen planskim rješenjem i nije potrebna izmjena Prijedloga Plana.

44. Inicijativa za Lungomare

15/07/2026, 12:38 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-88
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 19:59:44

Primjedba - Inicijativa za Lungomare

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosimo službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatramo da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivimo predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B394136393631313937453431363334323030303030303030383038414132334670 1/2

komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatramo nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevamo:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molimo da nas se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Inicijativa za Lungomare
--

Inicijativa za Lungomare

Odgovori na primjedbu br. 44.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

45. Ira Vince

15/07/2026, 13:43 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-100
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 11:46:33

Primjedba - Ira Vince

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
šaljem primjedbu na planirane projekte na Stoji:

1. Ne postoji infrastruktura za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na teret građanima.
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
3.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.
6. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule. (5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, javni prijevoz. Potrebna su parkirališta i pristup do njih.
8.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.

Pula je mediteranski grad čiji identitet moramo sačuvati. .

S poštovanjem,
Ira Vince

--

Ira Vince

[redacted]

Prije ispisa, molimo promislite o okolišu! / Please consider the environment before printing this email!

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3637434141454239354334363633343230303030303030303645454541334 67D 1/2



This e-mail message may contain confidential or legally privileged information and is intended only for the use of the intended recipient(s). Any unauthorized disclosure, dissemination, distribution, copying or the taking of any action in reliance on the information herein is prohibited. E-mails are not secure and cannot be guaranteed to be error free as they can be intercepted, amended, or contain viruses. Anyone who communicates with us by e-mail is deemed to have accepted these risks. Company Name is not responsible for errors or omissions in this message and denies any responsibility for any damage arising from the use of e-mail. Any opinion and other statement contained in this message and any attachment are solely those of the author and do not necessarily represent those of the company.

Odgovori na primjedbu br. 45.

Primjedba je numerirana, pri čemu u podnesku nema točke 7. — numeracija prelazi s točke 6. na točku 8. Očitovanje se daje prema numeraciji iz podneska, a na zaključni navod o mediteranskom identitetu grada odgovoreno je u posebnoj cjelini na kraju.

1. **Navod da ne postoji infrastruktura za 1.645 novih stanova te da bi njezina izgradnja išla na teret građana**
   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

2. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)**
   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste

GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog

odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku, jer je Planom za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

6. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, navod da to upućuje na gradnju apartmana te navodi o opterećenju zdravstva, komunalnih usluga i javnog prijevoza i o potrebi parkirališta i pristupa

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene propisani su člankom 60.a, a za dječji vrtić unutar zgrade člankom 60.b Odredbi za provedbu. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola te mreža javne zdravstvene službe ne utvrđuju se urbanističkim planom uređenja, nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i obrazovanja odnosno zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada; organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati.

Opterećenje komunalnih sustava provjereno je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

Parkirališta i pristup do njih uređeni su Odredbama za provedbu: člankom 80. propisano je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, člankom 81. utvrđen je normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta prema namjeni i veličini prostora, a člankom 79. obveza ozelenjavanja svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta. Prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

8. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu te upit o mogućnosti stambene namjene s društvenom

NE PRIHVAĆA SE,

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

Zaključni navod da je Pula mediteranski grad čiji identitet treba sačuvati

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira, a odabrani model sanacije — oporavak krajobraza interpolacijom arhitekturom — utvrđen je člankom 129. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Identitet mjesta ugrađen je u plansko rješenje kao obveza, a ne kao načelo. Sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune. Uz to je člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano da se građevine mješovite pretežito stambene namjene oblikuju suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i zelenih pročelja.

46. Istra Val Max Nekretnine d.o.o.

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

ISTRA VAL MAX NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 02517468701
MUTILSKA ULICA - VIA MUTILA 49II
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- u tablici u članku 62. je određena maksimalna tlocrtna površina za građevine u nizu na maksimalno 150 m2. Predlažemo da se za sve tipologije građevina (slobodnostojeće, poluugrađene i niz) iz članka 62. (stambena zona) u tablici utvrdi maksimalna tlocrtna površina od 200 m2.

Prijedlog obrazlažemo: Mogućnosti gradnje su i više nego dovoljno ograničene malim koeficijentom izgrađenosti od 30% površine građevne čestice i minimalnom površinom građevne čestice od 400 m2, a osobito ograničavanjem niza na maksimalno tri građevine (dvije poluugrađene i jedna ugrađena) i preporukom izmicanja gradivih dijelova (pročelja) te nema opravdanja i za dodatnim ograničavanjem tlocrtne izgrađenosti kod građevina u nizu na 150 m2, osobito što se u ovoj zoni mogu graditi i pomoćne građevine (garaže, ljetne kuhinje) koje se uračunavaju u maksimalnu tlocrtnu izgrađenost i maksimalni koeficijent izgrađenosti. Gradnjom bilo kojeg pomoćnog objekta do 50 m2 bi ostala premala površina za razviti tlocrt osnovne stambene zgrade.

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Muidža, direktor

Istra Val Max nekretnine d.o.o. PULA

(potpis)

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

OBRAZAC: 0302013200

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Izjava:

Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.

e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

.....

(potpis)

Istra Val Max
nekretnine d.o.o.
PULA

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 46.

NE PRIHVAĆA SE.

Pri utvrđivanju urbanističkih parametara za planiranu izgradnju unutar obuhvata Plana analizirani su postojeća prostorna struktura, tipologija i mjerilo izgradnje te međusobni odnosi izgrađenih struktura u širem kontaktnom području.

Provedena analiza ukazuje na morfološki različite karakteristike okolnog prostora. U neposrednom kontaktnom području južno od obuhvata Plana prevladava izgradnja obiteljskih kuća, odnosno građevina manjih volumena i mjerila, dok je u širem kontaktnom području istočno i sjeverno od obuhvata, na području mjesnog odbora Stoja, prisutna višestambena izgradnja znatno većih gabarita i većeg intenziteta korištenja prostora.

Uvažavajući navedene prostorne odnose, kao i načelo prema kojem razvoj grada treba prvenstveno usmjeravati prema obnovi, urbanoj preobrazbi i kvalitetnijem korištenju već izgrađenih, narušenih ili nedovoljno iskorištenih prostora, umjesto prema širenju grada na nova područja, planskim je rješenjem predviđena gradacija tipologije, volumena i intenziteta nove izgradnje unutar samog obuhvata Plana.

Slijedom navedenog, u dijelu obuhvata koji prostorno i funkcionalno gravitira postojećoj višestambenoj izgradnji omogućena je gradnja građevina mješovite namjene većih gabarita, čije mjerilo korespondira s postojećom izgradnjom u širem kontaktnom području. Istodobno je u dijelu obuhvata koji neposredno graniči sa zonom pretežito obiteljskog stanovanja, na koju se odnosi predmetna primjedba, predviđena izgradnja manjih gabarita.

Takvim pristupom ne preuzima se nekritički samo jedna od postojećih tipologija izgradnje, već se unutar obuhvata Plana uspostavlja prostorna gradacija između različitih urbanih struktura. Intenzitet i mjerilo nove izgradnje postupno se smanjuju prema postojećoj zoni obiteljskog stanovanja, čime se osigurava primjereniji prijelaz između izgradnje različite tipologije i volumena te smanjuje mogućnost stvaranja naglog prostornog i vizualnog kontrasta prema neposrednom stambenom okruženju.

U skladu s navedenim urbanističkim konceptom utvrđeni su i lokacijski uvjeti prema kojima najveća dopuštena tlocrtna površina pojedine građevine u nizu iznosi 150,00 m², uz mogućnost povezivanja najviše triju građevina. Na taj način ukupna tlocrtna površina tako formirane građevne cjeline može iznositi najviše 450,00 m². Navedeni parametar nije utvrđen izolirano, već proizlazi iz cjelovitog planskog pristupa kojim se volumen i intenzitet izgradnje prilagođavaju položaju pojedinog dijela obuhvata u odnosu na postojeću okolnu strukturu.

Predloženo povećanje najveće dopuštene tlocrtne površine omogućilo bi formiranje građevina odnosno građevnih cjelina znatno većih gabarita upravo u dijelu obuhvata koji ostvaruje neposredan kontakt sa zonom obiteljskog stanovanja. Time bi se narušila planirana gradacija izgradnje, a novi bi volumeni značajnije odstupali od mjerila i morfoloških obilježja neposrednog kontaktnog područja.

Slijedom svega navedenog, ocjenjuje se da su predloženi lokacijski uvjeti primjereni prostornim i morfološkim obilježjima predmetnog područja te usklađeni s cjelovitim urbanističkim konceptom Plana, zbog čega se predloženo povećanje najveće dopuštene tlocrtne površine ne prihvaća.

47. Istra Val Max Nekretnine d.o.o.

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

ISTRA VAL MAX NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 02517468701
MUTILSKA ULICA - VIA MUTILA 49II
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- u stavku 1. članka 17. je kod opisa tipologije građevina „C1“ POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA predloženo da prva rečenica glasi: 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

Predlažemo da se brišu riječi: „a od susjednih građevina na tim stranama su odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 8 metara“

Prijedlog obrazlažemo: Za dijelom rečenice koji predlažemo brisati nema nikakve potrebe. Građevine C1 su dovoljno definirane s propisanim minimalnim udaljenostima od granice vlastite građevne čestice (ili je to minimalno 4 metra na slobodnoj strani ili dijelu slobodne strane, ili se nalazi na međi).

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Istra Val Max nekretnine d.o.o. PULA

Stevan Muidža, direktor

(potpis)

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

OBRAZAC: 0302013200

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Izjava:
Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.
e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

.....
(potpis)

Istra Val Max
nekretnine d.o.o.
PULA

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 47.

PRIHVAĆA SE.

Dio rečenice čije se brisanje predlaže suvišan je jer isti učinak proizlazi iz prvog dijela iste rečenice: ako je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice najmanje 4 metra, međusobna udaljenost dviju susjednih građevina na tim stranama iznosi najmanje 8 metara. Slučaj u kojem se susjedna građevina nalazi na granici uređen je sljedećom rečenicom istoga stavka, pa brisanjem ne nastaje pravna praznina.

Brisanjem se ujedno postiže usklađenost s definicijom tipologije C iz članka 67. GUP-a, koja za poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita propisuje samo najmanju udaljenost slobodnih strana od granica vlastite građevne čestice, bez uvjeta slobodnog pojasa između građevina.

48. Ivana Modrušan

14/07/2026, 13:10 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-1
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 09:51:31

Primjedba - Ivana Modrušan

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ivana Modrušan

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 48.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

49. Ivan Bonašin

15/07/2026, 13:56 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-118
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 14:56:51

Primjedba - Ivan Bonašin

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ivan Bonašin

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 49.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

50. Ivan Uravić

14/07/2026, 13:30 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-29
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 22:47:26

Primjedba - Ivan Uravic

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636314543313731354335363631343230303030303030413033364131334 67D 1/4

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):

Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:

Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.



S poštovanjem,

Ime i prezime: Ivan Uravic

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 50.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

51. Jadranka Bakjac

14/07/2026, 13:13 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-2
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 09:53:10

Primjedba - Jadranka Bakjac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Jadranja Bakiac
[redacted]

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Sent from Yahoo Mail for iPhone

Odgovor na primjedbu br. 51.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

.

52. Jasmina Hil Palin

14/07/2026, 13:16 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-6
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:29:31

Primjedba - Jasmina Hil Palin

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Jasmina Hil Palin,

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Poslano s mojeg uređaja Galaxy

Odgovor na primjedbu br. 52.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

53. Jasna Božić

14/07/2026, 14:54 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-77
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 18:07:40

Primjedba - Jasna Božić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:
1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.
5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636314146443236323633453833343230303030303030303934464644323346 7D 1/2

s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.
6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.
Sijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.
Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Jasna Božić

U Puli, 12. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 53.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

54. Jasna Perković

15/07/2026, 12:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-84
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 22:09:58

Primjedba - Jasna Perković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Jasna Perković

U Puli, 11. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 54.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

55. Jasna Smojver-Kompas

15/07/2026, 13:41 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-97
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 16:36:32

Primjedba - Jasna Smojver-Kompas

Pošiljatelj: "Jasna Smojver Kompas"
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

PRIMJEDBA NA PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

Plan ne dokazuje potrebu za ovakvom količinom komercijalne stambene izgradnje niti jamči da će stanovi služiti trajnom stanovanju građana Pule, a ne investicijskoj kupnji, kratkoročnom najmu i špekulativnom prometu nekretninama.

Važeći koncept bivšeg kamenoloma bio je prvenstveno vezan uz gospodarski razvoj i filmski studio. Novi koncept otvoreno prelazi na mješovitu, pretežito stambenu izgradnju, uz obrazloženje da se time ostvaruje "kontinuitet gradskih funkcija" i povezuju različiti stambeni prostori unutar obuhvata, bez demografske, stambene ili ekonomske analize koja bi tu tvrdnju potkrijepila.

Ističemo da ovo obrazloženje samo tvrdi, ali ne dokazuje, da je stambena namjena jedini mogući odabir. Plan ne objašnjava zašto upravo stanovanje, a ne javni ili zeleni sadržaj koji jednako tako povezuje susjedne četvrti, predstavlja taj "kontinuitet". Nadalje, planirana katnost novih zona (do sedam etaža, 21 m) ne predstavlja kontinuitet nego diskontinuitet mjerila i gustoće u odnosu na okolnu, pretežito nisku postojeću stambenu izgradnju.

Plan dopušta šest zona mješovite pretežito stambene namjene (do 2.000 m² izgrađenosti svaka, šest do sedam etaža, 18-21 m), no ne objavljuje procijenjen broj stanova, stanovnika, vozila ni dodatne potrebe za vrtićima, školama, zdravstvom. Na temelju navedenog ističemo sljedeće primjedbe i zahtjeve:

1. Nije dokazana javna potreba za planiranim komercijalnim stanovanjem, nema stambene studije, procjene broja budućih stanova/stanovnika, analize praznih/povremeno korištenih stanova niti utjecaja na cijene nekretnina i najamnina. Zahtijevamo

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333430333430463132303433363334323030303030303046383237443233467D 1/4

izradu neovisne stambene studije koja dokazuje kakvi stanovi Puli nedostaju te objavu procijenjenog maksimalnog i realističnog broja stanova, ukupne stambene GBP i broja očekivanih stanovnika.

2. Plan ne razlikuje stan za život od stana kao financijske imovine. M1 zona dopušta pretežito stanovanje, ali i poslovne, uslužne, trgovačke i ugostiteljske sadržaje, bez ikakvog razgraničenja namjene korištenja. Napominjemo da instrumenti poput ograničenja turističkog najma, prava prvenstva ili modela dugoročnog najma nisu predmet urbanističkog plana, nego zasebne stambene politike Grada. Zahtijevamo da se donošenje ovog Plana uskladi s izradom takve politike, kako bi se izbjeglo da UPU stvori isključivo građevinska prava, bez ikakvog jamstva da će stanovi služiti trajnom stanovanju građana Pule.

3. "Prostor rezervacije" za priuštivo stanovanje na zemljištu RH i dalje je zaštitno zelenilo (Z) i zahtijeva prethodnu izmjenu GUP-a, a tek potom i naknadnu izmjenu ovog UPU-a. Takav dvostupanjski, vremenski neodređen postupak nosi nove izazove i neizvjesnosti sa svakom idućom izmjenom nadređenog i podređenog plana, zbog čega se "prostor rezervacije" ne može navoditi kao relevantno rješenje unutar ovog UPU-a. Pitanje priuštivog stanovanja predmet je gradskih strategija razvoja, a ne oznake na karti UPU-a bez provedbene snage.Zahtijevamo da se iz obrazloženja Plana ukloni pozivanje na "prostor rezervacije" kao kompenzacijsku mjeru za gubitak sportsko-rekreacijske namjene, jer takva mjera nema stvarnu pravnu ili vremensku težinu.

4. Nema obveznog redoslijeda izgradnje javnih i privatnih sadržaja, ništa ne obvezuje da park, sportska zona, dom za starije ili infrastruktura budu izgrađeni prije ili istovremeno sa stambenim zgradama. Zahtijevamo uvođenje obvezne etapnosti: komunalna i prometna infrastruktura, zatim javni park i pješačko-biciklističke veze, zatim najmanje jedan važni javni sadržaj, tek potom dozvole za uporabu stambenih zgrada.

5. Depresija bivšeg kamenoloma duboka je oko 18 m i zatvorena sa svih strana: sjeverno i istočno prirodnom uzvišenjem, južno 20-metarskim trgovačkim centrom Max City. Jedini preostali "prozor" za provjetravanje bio je zapadni rub, dosad sportsko-rekreacijska (R1) zona, upravo ona koja se sada pretvara u stambenu, planiranu jednake visine kao objekti u samoj rupi. Dominirati će cijelim područjem i zatvoriti i posljednji prolaz zraka, a bilo kakva javna ili sportska namjena u sredini depresije bit će praktički neupotrebljiva zbog lošeg provjetravanja i nakupljanja topline. Zahtijevamo zadržavanje sportsko-rekreacijske namjene zapadne zone prema važećem planu, te pošumljivanje centralnog platoa visokim raslinjem kao mjeru ublažavanja urbanog toplinskog otoka.

6. Plan predviđa da će dom za starije (D2) biti realiziran putem javnog natječaja, s Gradom Pulom kao nositeljem/investitorom. Međutim, Plan ne definira rok u kojem se treba dobiti dozvola RH kao vlasnika niti rok za izgradnju, a niti što se događa ako se ne realizira. Time dom za starije ostaje deklarativna namjena bez proračunskog pokrića, dok privatne stambene M1 zone dobivaju

odmah provedive uvjete gradnje. Zahtijevamo da Grad Pula javno navede u kojem proračunskom razdoblju planira realizaciju doma za starije, iz kojih sredstava, i da se ta obveza ugradi u Plan s određenim rokom.

7. Participativni proces tražio je javni arhitektonsko-urbanistički natječaj za cijeli obuhvat; u prijedlogu natječaji postoje samo za javne zone, dok je komercijalno najvrjedniji dio, privatne stambene M1 zone, izuzet iz natječajnog postupka. Niskoj kvaliteti gradnje i arhitekture svjedočimo u svim pulskim kvartovima. Zahtijevamo propisivanje javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat, uključujući privatne stambene zone,
jednako kao za zemljišta u vlasništvu RH i Grada.

8. Nema posebnih stručnih podloga za zahvat od 16,17 ha u zaštićenom obalnom području, nedostaju stambena/demografska studija, prometna studija, procjena kapaciteta vrtića/škola/zdravstva, analiza toplinskih otoka, geotehnička i hidrološka analiza. Posebno ističemo problematičnost planiranja tako velikog stambenog naselja u neposrednoj blizini najvećeg zagađivača u gradu Puli, čiji utjecaj na kvalitetu zraka, kako se pokazalo, nitko sustavno ne kontrolira. Zahtijevamo izradu svih navedenih stručnih podloga, uključujući
neovisnu analizu kvalitete zraka, prije usvajanja Plana, kao i provedbu stvarne geotehničke i ekološke sanacije terena bivšeg kamenoloma. Sanacija ne smije biti izjednačena s gradnjom stambenih objekata.

9. Nova spojna prometnica i pripadajuća infrastruktura prvenstveno omogućavaju pristup novim privatnim M1 zonama. Zahtijevamo jasno utvrđivanje tko financira izgradnju te infrastrukture, prelazi li Gradu bez tereta i postoji li procjena budućih troškova održavanja.

10. Na izlaganju je izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom Planu ili obrazloženju, već je iznesena tek usmeno. Zahtijevamo da se ovaj podatak, zajedno s metodologijom izračuna, formalno unese u dokumentaciju Plana, kako bi javnost mogla ocijeniti razmjer zahvata i njegov utjecaj na potrebnu infrastrukturu (promet, komunalni sustavi, vrtići, škole) na temelju stvarnih brojki.

11. Ne dovodimo u pitanje pravo privatnog investitora da predlaže projekt. Dovodimo u pitanje praksu prema kojoj se gradski plan uzastopno prilagođava promjenama njegova poslovnog modela, dok javna korist ostaje neodređena i neobvezujuća. Ističemo da je Grad, već u fazi Odluke o izradi ovih izmjena, trebao pokrenuti postupak s Republikom Hrvatskom radi prijenosa ili ustupanja zemljišta u vlasništvu RH unutar obuhvata za javnu namjenu, konkretno za dom za starije (D2). Zahtijevamo da se utvrdi je li takav postupak pokrenut.

Do odgovora na navedena pitanja i ispunjenja navedenih zahtjeva, tražimo da se Plan ne usvaja u sadašnjem obliku. Ovim Planom Grad omogućava opsežnu komercijalnu stambenu izgradnju, a da pritom nije osigurao ni jedan mehanizam kojim bi se

ta izgradnja povezala sa stvarnim potrebama građana Pule. Dom za starije, javni sportski sadržaji i priuštivo stanovanje ostaju na razini budućih natječaja i nepoznatih izvora financiranja, dok privatna stambena izgradnja dobiva odmah provedive uvjete. Grad ne smije prvo jamčiti profitabilni dio privatnog projekta, a javni interes ostaviti dobroj namjeri.

Podnositelj: Jasna Smojver-Kompas

Odgovori na primjedbu br. 55.

Primjedba sadrži uvodne navode, jedanaest numeriranih zahtjeva i zaključni zahtjev. Očitovanje se daje prema istoj numeraciji, a uvodni navodi i zaključni zahtjev razmotreni su u zasebnim cjelinama na početku i na kraju.

Uvod - navodi o promjeni koncepta s gospodarskog na pretežito stambeni te o katnosti kao diskontinuitetu mjerila i gustoće u odnosu na okolnu nisku izgradnju

NE PRIHVAĆA SE.

Promjena koncepta nije nastala u ovom postupku bez osnove. Važeće plansko rješenje bilo je vezano uz projekt filmskog studija za koji više ne postoji interes.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, sukladno članku 89. stavku 1. točki 2. Zakona pri čemu se napominje da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Mješovita namjena nije uvedena ovim izmjenama. Generalni urbanistički plan unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z); razgraničenje na M1, M2 i R1 razrada je te iste GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja.Nastavno na primjedbu vezanu uz planiranu katnost i visinu za istaknuti je kako trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava gradnju građevina vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

1. **Zahtjev za izradom neovisne stambene studije te objavom procijenjenoga broja stanova, ukupne stambene GBP-a i broja očekivanih stanovnika, uz analizu praznih i povremeno korištenih stanova te utjecaja na cijene nekretnina i najamnina**
   NE PRIHVAĆA SE.

Stambena studija nije propisana kao pretpostavka za pokretanje, izradu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Podaci o stambenom fondu, udjelu stanova koji nisu u funkciji stalnog stanovanja te o cijenama nekretnina i najamnina odnose se na razinu cijeloga grada i predmet su stambene politike te prostornog plana šireg područja. Prostornim planom užeg područja ne može se odrediti način korištenja postojećega stambenog fonda niti utjecati na cijene na tržištu nekretnina.

Analitička osnova ovoga postupka sadržana je u obrazloženju Plana i obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata, analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije, uz rezultate internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi provedenog od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023. te participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023.

2. **Zahtjev da se Planom razgraniči stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam te da se donošenje Plana uskladi s izradom stambene politike Grada**
   NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Ne prihvaća se ni zahtjev da se donošenje Plana uskladi s izradom stambene politike Grada. Donošenje prostornog plana nije zakonom uvjetovano prethodnim donošenjem drugih strateških ili sektorskih

dokumenata, a odgoda postupka do njihova donošenja nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Instrumenti stambene politike na koje primjedba upućuje mogu se donositi i primjenjivati neovisno o ovome Planu, koji njihovoj primjeni ničim nije zapreka.

3. **Zahtjev da se iz obrazloženja Plana ukloni pozivanje na „prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje, osobito kao kompenzacijsku mjeru za gubitak sportsko-rekreacijske namjene**
   PRIHVAĆA SE.

Prihvaća se primjedba da se stambena izgradnja ne može planirati na površini na kojoj Generalni urbanistički plan Grada Pule ne omogućuje gradnju stambenih građevina te da uvjetovanje takve realizacije budućim izmjenama i dopunama GUP-a nije primjereno rješenje urbanističkog plana uređenja.

Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na nju uklonit će se i iz obrazloženja Plana, uključujući njezino navođenje kao kompenzacijske mjere. Namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z).

4. **Zahtjev za uvođenjem obvezne etapnosti — najprije komunalna i prometna infrastruktura, zatim javni park i pješačko-biciklističke veze, zatim najmanje jedan važan javni sadržaj, tek potom uporabne dozvole za stambene zgrade**
   NE PRIHVAĆA SE.

Uvjetovanje gradnje prethodnim uređenjem infrastrukture već postoji, samo se provodi drugim instrumentom. Prema članku 121. GUP-a građevne čestice na kojima se planira gradnja moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje. Uz to je člankom 171. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisana obveza vlasnika građevinskog zemljišta da prije dobivanja lokacijske dozvole prenese jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici.

Ne prihvaća se uvjetovanje uporabnih dozvola za stambene zgrade prethodnom realizacijom javnih sadržaja. Pretpostavke za izdavanje uporabne dozvole propisane su Zakonom o gradnji i odnose se na izgrađenost građevine u skladu s građevinskom dozvolom; prostorni plan te pretpostavke ne može proširiti. Takva bi odredba, uz to, ostvarivanje prava trećih osoba na njihovim česticama vezala uz izvršenje obveza čiji su nositelj i izvor financiranja jedinica lokalne samouprave odnosno Republika Hrvatska, čime bi rizik neizvršenja javne obveze bio prenesen na osobe koje na njega ne mogu utjecati.

Prvenstvo javnog prostora Plan osigurava na način koji mu je na raspolaganju. Za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog, odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a člankom 105. Odredbi za provedbu i obveza provedbe participativnog procesa prije natječaja za zonu R1.

Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja komunalne infrastrukture i proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi predstavničko tijelo.

5. Navod da je zapadni rub depresije jedini preostali „prozor“ za provjetravanje te zahtjev za zadržavanjem sportsko-rekreacijske namjene zapadne zone i pošumljavanjem središnjeg platoa visokim raslinjem

NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji. Prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M), pa je razgraničenje na M1, M2 i R1 razrada te iste GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja. Preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

¸ Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida, nego se premješta u niži, središnji dio obuhvata, gdje je Planom zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene. Unutar te namjene javne se zelene površine mogu uređivati, uključujući pošumljavanje visokim raslinjem, uz mogućnost uređenja pješačkih i biciklističkih poveznica, odmorišta te dječjih i rekreacijskih igrališta, pa zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa nije u suprotnosti s planiranom namjenom. Konkretno krajobrazno rješenje utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi participativni proces za programiranje sadržaja.

Prozračnost prostora Plan osigurava izrijekom. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena, a koji moraju biti trajno javno prohodni; stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su i obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Uz to je člankom 19. Odredbi za provedbu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, a člankom 127.c. i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala.

Zasebna mikroklimatska analiza ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

6. Zahtjev da se u Plan ugradi rok za ishođenje suglasnosti Republike Hrvatske i rok za izgradnju doma za starije te da Grad javno navede proračunsko razdoblje i izvore sredstava za njegovu realizaciju

NE PRIHVAĆA SE.

Rokovi realizacije pojedinih građevina, izvori sredstava i proračunska pokrića nisu sadržaj prostornog plana. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) urbanistički plan uređenja obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina; ni Zakon

ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju rokove izgradnje ni financijski plan kao obvezni sadržaj elaborata. Odredba o roku ugrađena u Plan ne bi proizvodila pravni učinak jer se njome ne može stvoriti proračunska obveza.

Ono što Plan može osigurati, osigurano je: unutar obuhvata određena je zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije, za koju je propisana obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja te su utvrđeni lokacijski uvjeti i uvjeti smještaja građevine. Time su stvorene prostorne pretpostavke za realizaciju.

Dinamika i izvori financiranja utvrđuju se proračunom i programima Grada Pule – Pola koje donosi predstavničko tijelo, a rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom provodi se u zasebnom postupku prema propisima o upravljanju državnom imovinom. To su akti i postupci u kojima se ovako postavljen zahtjev može razmatrati.

7. Zahtjev za propisivanjem javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat, uključujući privatne stambene zone M1

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 55. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da se odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine, po potrebi, propisuje obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate u prostoru na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Zone mješovite pretežito stambene namjene u privatnom vlasništvu nisu ni jedno ni drugo, pa se obveza natječaja za njih ne može propisati na temelju te odredbe.

Za zahvate na koje se ta obveza odnosi Plan ju je i propisao: javni arhitektonski natječaj obvezan je za dom za starije i za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene, a javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi i participativni proces za detaljno programiranje sadržaja.

Kvaliteta arhitektonskog oblikovanja u zonama M1 uređena je drugim odredbama: člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je da se građevine mješovite pretežito stambene namjene oblikuju suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i zelenih pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja, odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela te vrste i nagiba krova.

8. Zahtjev za izradom stručnih podloga — stambene i demografske studije, prometne studije, procjene kapaciteta vrtića, škola i zdravstva, analize toplinskih otoka, geotehničke i hidrološke analize te neovisne analize kvalitete zraka — i za provedbom stvarne sanacije prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost

izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela pribavljenima u postupku. Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

Za sastavnice na koje se zahtjev odnosi nadležnost je uređena posebnim propisima. Praćenje kvalitete zraka i mjere u vezi s onečišćivačima uređeni su propisima o zaštiti zraka i provode se putem mreže mjernih postaja i nadzora nadležnih tijela, neovisno o prostornom planu. Nosivost prometne i komunalne mreže provjerena je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu, a kapacitet se za svaki zahvat pojedinačno provjerava u postupku izdavanja akata za provedbu Plana. Mreža predškolskih ustanova, škola i zdravstvene službe utvrđuje se posebnim propisima i aktima nadležnih tijela na razini cijeloga grada.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja ovim Planom nije ni ukinuta ni izjednačena s gradnjom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana, dakle prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom: člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno.

Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

9. Zahtjev za utvrđivanjem tko financira izgradnju nove spojne prometnice i pripadajuće infrastrukture, prelazi li ona Gradu bez tereta te postoji li procjena budućih troškova održavanja

NE PRIHVAĆA SE.

Naznaka nositelja i izvora financiranja te procjena troškova održavanja nisu sadržaj prostornog plana. Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju financijski plan, procjenu troškova ni popis izvora sredstava kao obvezni sadržaj elaborata; prostorni plan je propis kojim se utvrđuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru, a ne akt kojim se raspoređuju proračunska sredstva.

Neovisno o tome, pravni je okvir određen. Izgradnja komunalne infrastrukture financira se programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora

utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se sklapa u pisanom obliku i objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Na pitanje prelazi li zemljište Gradu bez tereta odgovara članak 171. Zakona: vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio tog zemljišta koje je prostornim planom određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se na njoj izgraditi. Prijenos je, dakle, zakonska obveza vlasnika i pretpostavka za ishođenje akata za gradnju.

10. Zahtjev da se procjena od približno 1.655 stanova, odnosno približno 5.000 novih stanovnika, iznesena usmeno na javnom izlaganju, zajedno s metodologijom izračuna formalno unese u dokumentaciju Plana

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina i lokacijski uvjeti utvrđeni Prijedlogom Plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se zahtjev da se u dokumentaciju Plana unese broj stanova kao planska veličina. Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima, pa svaki takav podatak ostaje procjena, a ne planska obveza. Podatak iznesen na javnom izlaganju iznesen je upravo kao orijentacijska procjena, u okviru obrazlaganja planskog rješenja.

11. Navod o prilagođavanju gradskog plana promjenama poslovnog modela investitora te zahtjev da se utvrdi je li pokrenut postupak s Republikom Hrvatskom radi prijenosa ili ustupanja zemljišta za javnu namjenu (D2)

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade i donošenja prostornog plana propisan je Zakonom i u ovom je postupku proveden: donesena je odluka o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, provedeno je savjetovanje s javnošću o njezinu nacrtu, pribavljeni su zahtjevi javnopravnih tijela, proveden je participativni proces te javna rasprava s javnim uvidom i javnim izlaganjem. Ocjena motiva pojedinih sudionika postupka nije predmet izvješća o javnoj raspravi, koje se očituje o prijedlozima i primjedbama na plansko rješenje.

Stanje imovinskopravnih postupaka između Grada Pule – Pola i Republike Hrvatske nije sadržaj prostornog plana niti se utvrđuje u ovom postupku. Ti se postupci vode prema propisima o upravljanju

državnom imovinom, odvojeno od postupka izrade i donošenja Plana, a podatak o njihovu tijeku može se zatražiti od nadležnih tijela putem propisa o pravu na pristup informacijama.

Plan pritom ne uvjetuje ni odgađa rješavanje tih odnosa: određivanjem zone javne i društvene – socijalne namjene (D2) i obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja stvorene su prostorne pretpostavke za realizaciju doma za starije, neovisno o dinamici imovinskopravnih postupaka.

ZAKLJUČNO: Zahtjev da se Plan ne usvaja u sadašnjem obliku do ispunjenja navedenih zahtjeva

NE PRIHVAĆA SE.

Odustajanje od izmjena i dopuna nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti, prije donošenja Plana pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

56. Jelena Mandić

15/07/2026, 13:55 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-116
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 17:05:50

Primjedba - Jelena Mandić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
ovim putem podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja.
Protivim se planiranoj izgradnji 1.645 novih stanova jer smatram da postojeća prometna, komunalna i društvena infrastruktura na Stoji i u Puli nema kapaciteta za takav zahvat. Troškovi njezina proširenja i održavanja u konačnici bi pali na teret građana.
Protivim se prenamjeni postojeće sportsko-rekreacijske zone R1 u mješovitu, pretežito stambenu zonu M1. Sportsko-rekreacijska zona trebala bi ostati sačuvana u skladu s važećim planom.
Prije bilo kakve nove gradnje tražim provedbu stvarne geotehničke i ekološke sanacije prostora bivšeg kamenoloma. Gradnju velikog broja stambenih objekata ne smatram odgovarajućom zamjenom za sanaciju terena niti prihvaćam obrazloženje o „sanaciji kroz arhitekturu“.
Posebno se protivim izgradnji objekata visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije. Takvi bi objekti mogli dodatno onemogućiti prirodnu ventilaciju područja koje je već zatvoreno sa sjeverne, istočne i južne strane.
Tijekom javne rasprave nije predstavljena jasna volumenska provjera kapaciteta prostora, primjerice putem makete ili vjerodostojnog 3D prikaza. Također nije dovoljno analizirana postojeća mikroklima ni utjecaj planiranih građevinskih volumena na cirkulaciju zraka, zagrijavanje i prirodno hlađenje prostora.
Smatram da bi centralni plato depresije trebalo pošumiti visokim raslinjem radi ublažavanja urbanoga toplinskog otoka i poboljšanja mikroklimatskih uvjeta. Zbog slabog provjetravanja tog prostora, njegova intenzivna izgradnja ili korištenje bez odgovarajuće zelene infrastrukture moglo bi dodatno pogoršati uvjete boravka.
Protivim se planiranju stanova za približno 5.000 novih stanovnika bez istodobnog osiguravanja odgovarajućih kapaciteta vrtića, škola, zdravstvenih ustanova i drugih javnih sadržaja. Dodatnih 5.000 stanovnika znatno bi opteretilo ambulante, liječnike, komunalne službe, sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, javni prijevoz te cestovnu infrastrukturu.
Izostanak planiranih društvenih sadržaja otvara pitanje jesu li predložene stambene jedinice uistinu namijenjene trajnom stanovanju građana Pule ili ponajprije turističkom i apartmanskom smještaju.
Pula je između 2011. i 2021. godine zabilježila pad broja stanovnika, uz istovremeni rast broja stambenih jedinica. Zbog toga prije usvajanja plana tražim izradu i javno predstavljanje stručne analize stvarne potrebe za tolikim brojem novih stanova i dodatnih 5.000 stanovnika.
Protivim se i prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu. Potrebno je razmotriti modele koji bi uključivali društvene sadržaje, priuštivo stanovanje i stanovanje namijenjeno stvarnim potrebama lokalnog stanovništva.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3030443036324244426344136333432303030303030304430423243343467D 1/2

Pula je mediteranski grad čiji arhitektonski i krajobrazni identitet treba očuvati. Zgrade od sedam etaža nisu u skladu s tradicionalnim mjerilom ovoga dijela grada i mogle bi trajno narušiti vizuru i karakter Stoje.
Planirana izgradnja zahtijevala bi i približno 2.500 parkirnih mjesta, što bi moglo dovesti do dodatnog smanjenja zelenih površina, povećanja prometa i još većeg opterećenja okolnih naselja.
Slijedom navedenoga, tražim da se predložene izmjene plana ne usvoje u sadašnjem obliku te da se prije donošenja odluke provedu potpune infrastrukturne, prometne, geotehničke, ekološke, mikroklimatske i demografske analize, uz transparentno predstavljanje rezultata javnosti.
Molim da me elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i o konačnoj odluci.
S poštovanjem,
Jelena Mandić

U Puli, 10. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 56.

Primjedba nije numerirana, nego je izložena u nizu odlomaka. Radi preglednosti i potpunosti očitovanja razvrstana je u deset cjelina prema temama koje sadrži, redoslijedom kojim su iznesene.

1. **Protivljenje izgradnji 1.645 novih stanova zbog nedostatnih kapaciteta prometne, komunalne i društvene infrastrukture te navod da bi troškovi njezina proširenja i održavanja pali na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, a člankom 171. Zakona da je vlasnik građevinskog zemljišta dužan prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici.

2. **Protivljenje prenamjeni postojeće sportsko-rekreacijske zone (R1) u mješovitu pretežito stambenu zonu (M1) te zahtjev da se ta zona sačuva prema važećem planu**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu

obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma te navod da gradnja nije zamjena za sanaciju**
   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

4. **Protivljenje izgradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja zatvorenog sa sjeverne, istočne i južne strane**
   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

5. Navod da tijekom javne rasprave nije predstavljena volumenska provjera kapaciteta prostora maketom ili 3D prikazom te da nisu dovoljno analizirani mikroklima i utjecaj planiranih volumena na cirkulaciju zraka

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana, niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju. Prema članku 99. Zakona, na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik, što je u ovom postupku i učinjeno. Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka također nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti građevina, koridore obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno i obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio dodatno javno dostupan i provjerljiv. Ta dopuna ne mijenja planska rješenja, namjene površina ni lokacijske uvjete utvrđene Prijedlogom Plana.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe: obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obvezno ozelenjavanje svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.),

zadržavanje zaštitnih zelenih površina uključujući postojeću šumu alepskog bora te integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

6. Prijedlog da se središnji plato depresije pošumi visokim raslinjem radi ublažavanja urbanoga toplinskog otoka i poboljšanja mikroklimatskih uvjeta

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi participativni proces za detaljno programiranje sadržaja unutar zone. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

7. Protivljenje planiranju stanova za približno 5.000 novih stanovnika bez istodobnog osiguranja kapaciteta vrtića, škola, zdravstvenih ustanova i drugih javnih sadržaja te navod o opterećenju komunalnih službi, odvodnje, javnog prijevoza i cestovne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu, tipologiju, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima i tržišnim okolnostima, pa je navod o broju stanova orijentacijska procjena. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih i zdravstvenih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića, ordinacija i drugih javnih i društvenih sadržaja; člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru, a uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene člancima 60.a i 60.b. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada; organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati.

Opterećenje komunalnih sustava provjereno je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje. Prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje.

8. Navod da izostanak planiranih društvenih sadržaja otvara pitanje jesu li stambene jedinice namijenjene trajnom stanovanju ili turističkom i apartmanskom smještaju

NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

9. Navod o padu broja stanovnika Pule između 2011. i 2021. uz istovremeni rast broja stambenih jedinica te zahtjev za izradom i javnim predstavljanjem stručne analize stvarne potrebe prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

10. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz prijedlog razmatranja modela koji uključuju društvene sadržaje, priuštivo stanovanje i stanovanje za potrebe lokalnog stanovništva

NE PRIHVAĆA SE.

I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M), pa preraspodjela unutar te namjene na razini urbanističkog plana uređenja ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Uključivanje društvenih sadržaja već je omogućeno: prema članku 11. GUP-a unutar površina mješovite namjene mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), a uvjeti za te djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene propisani su člancima 60.a i 60.b Odredbi za provedbu. Uz to su unutar obuhvata prostorno određeni zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije, zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te javna zona sportsko-rekreacijske namjene.

Priuštivo stanovanje i stanovanje namijenjeno lokalnom stanovništvu ne mogu se osigurati odredbama prostornog plana, jer se njima ne mogu odrediti cijena stana, način njegova stjecanja ni krug korisnika. To, međutim, ne znači da je priuštivo stanovanje unutar obuhvata onemogućeno: unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1) stambena je izgradnja dopuštena bez ograničenja s obzirom na model financiranja i oblik vlasništva, pa se stanovi mogu graditi i u okviru društveno poticane stanogradnje odnosno programa Grada Pule – Pola, pri čemu su Republika Hrvatska i Grad Pula – Pola vlasnici dijela zemljišta unutar obuhvata. Ostvaruje li se ta mogućnost i u kojem opsegu, ovisi o odlukama nadležnih tijela u okviru stambene politike, a ne o odredbama ovoga Plana.

11. Navodi o mediteranskom identitetu grada i neusklađenosti sedmerokatnih građevina s tradicionalnim mjerilom, o potrebi za približno 2.500 parkirnih mjesta te zaključni zahtjev da se izmjene ne usvoje prije provedbe infrastrukturnih, prometnih, geotehničkih, ekoloških, mikroklimatskih i demografskih analiza

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina — pa zatečena morfologija nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje: sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Navod da bi se parkiranje rješavalo nauštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta. Člankom 19. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, člankom 78. da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta. Potpuno ukopana garaža ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže uz nadsloj od 1,5 m, pa se propisani udio zelenila osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

Odustajanje od izmjena i dopuna do provedbe navedenih analiza nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola; plansko rješenje usklađeno je s GUP-om i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Nakon javne rasprave, a prije donošenja Plana pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sukladno članku 108. Zakona.

57. Juraj Ocvirk

15/07/2026, 13:49 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-107
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 09:59:46

Primjedba - Juraj Ocvirk

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Tražim da se prije bilo kakve gradnje provede geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koji bi se potom trebao pošumiti autohtonim raslinjem, radi ublažavanja učinaka toplinskog otoka. Također, gradnju stambenih objekata ondje ne podržavam, zbog negativnih utjecaja na blagostanje ljudi i okoliša.

Zahvaljujem

U Puli 11. srpnja 2026.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333435463246323841433438383333432303030303030303041343146444233467D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 57.

Primjedba je iznesena u jednom odlomku i sadrži dva zahtjeva, pa se očitovanje daje za svaki zasebno.

1. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma te da se prostor potom pošumi autohtonim raslinjem radi ublažavanja učinaka toplinskog otoka**

   NE PRIHVAĆA SE.

Obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena, ali se ne uređuje prostornim planom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana; provodi se, dakle, prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Geotehnički uvjeti gradnje također se ne utvrđuju urbanističkim planom — člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno.

Sadnja autohtonog visokog raslinja Planom je već propisana kao obveza. Člankom 103. Odredbi za provedbu utvrđeno je da je kod uređenja svih javnih zelenih površina novim sadnicama potrebno saditi autohtone vrste biljnog materijala, uz popis preporučenih vrsta, a člankom 19. obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a. Postojeća kvalitetna šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata zadržava se u okviru zaštitnih zelenih površina, a člankom 104. propisane su biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa uz introdukciju autohtonih vrsta.

U nižem, središnjem dijelu obuhvata planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, unutar koje se javne zelene površine mogu uređivati, uključujući sadnju visokog raslinja. Konkretno krajobrazno rješenje te zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi participativni proces za detaljno programiranje sadržaja.

2. **Protivljenje gradnji stambenih građevina na predmetnoj lokaciji zbog negativnih utjecaja na blagostanje ljudi i okoliša**

   NE PRIHVAĆA SE.

Namjena površina na ovoj lokaciji utvrđena je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, koji unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Stambena je izgradnja, dakle, na dijelu obuhvata omogućena planom šireg područja.

U odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije i stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Utjecaj planiranog rješenja na okoliš provjeren je u postupku. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je

da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže. U postupku su pribavljeni i zahtjevi te uvjeti javnopravnih tijela nadležnih za pojedine sastavnice okoliša i infrastrukturne sustave, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu.

Kvaliteta boravka u prostoru osigurana je konkretnim odredbama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguća gradnja nadzemnih dijelova građevina i koji moraju biti trajno javno prohodni (članak 67. stavak 3.), obveznim udjelom zelenila po građevnoj čestici (članak 19.), obveznim ozelenjavanjem parkirališnih površina (članak 79.), integralnim sustavom odvodnje oborinskih voda utemeljenim na rješenjima temeljenima na prirodi te mjerama zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala (članak 127.).

58. Karin Grgorović

14/07/2026, 13:23 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-17
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 12:16:32

Primjedba - Karin Grgorović

Pošiljatelj: "karin grgorovic" [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Karin Grgorović

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 58.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

59. Karla Klenovar

14/07/2026, 13:19 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-10
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:55:16

Primjedba - Karla Klenovar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636434539413443383743463630343230303030303030303938314245333467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Karla Klenovar

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 59.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

60. Katja Vretenar

14/07/2026, 14:30 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-55
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 23:51:53

Primjedba - Katja Vretenar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
ovim putem podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja.
Smatram da predloženi plan nije dovoljno usklađen s postojećim kapacitetima prostora i infrastrukturom te da nije dovoljno obrazložen njegov utjecaj na kvalitetu života sadašnjih i budućih stanovnika.
Posebno ističem sljedeće:

- protivim se planiranoj izgradnji 1.645 novih stanova bez prethodne analize i osiguravanja potrebne prometne, komunalne, obrazovne i zdravstvene infrastrukture;
- protivim se prenamjeni sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) jer smatram da je potrebno očuvati javne prostore namijenjene sportu, rekreaciji i zelenim površinama;
- tražim da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija bivšeg kamenoloma;
- smatram da planirana izgradnja višekatnica može imati značajan negativan utjecaj na mikroklimu, prirodnu ventilaciju i povećanje toplinskog otoka, a tijekom javne rasprave nisu prezentirane odgovarajuće analize ni prostorne simulacije;
- planiranje prostora za približno 5.000 novih stanovnika mora biti popraćeno jasnim planom izgradnje vrtića, škole, zdravstvenih sadržaja i ostale javne infrastrukture;
- s obzirom na pad broja stanovnika Pule posljednjih godina, smatram da je potrebno obrazložiti stvarnu potrebu za ovako opsežnom stambenom izgradnjom;
- držim da je važno očuvati mediteranski identitet Pule te spriječiti izgradnju koja nije u skladu s karakterom ovog dijela grada.

Molim da se ova primjedba razmotri i uvaži prilikom donošenja konačnog prijedloga plana.
S poštovanjem,

Katja Vretenar
Pula, 10. srpnja 2026.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636463237373432463733393633343230303030303030303830453541303346 7D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 49.

Primjedba je izložena u sedam alineja, pa se očitovanje daje prema istom redoslijedu.

1. **Protivljenje izgradnji 1.645 novih stanova bez prethodne analize i osiguravanja potrebne prometne, komunalne, obrazovne i zdravstvene infrastrukture**
   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, a člankom 171. Zakona da je vlasnik građevinskog zemljišta dužan prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici.

2. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) te zahtjev da se očuvaju javni prostori namijenjeni sportu, rekreaciji i zelenim površinama**
   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija bivšeg kamenoloma**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

4. **Navod da planirana izgradnja višekatnica može znatno utjecati na mikroklimu, prirodnu ventilaciju i povećanje toplinskog otoka te da tijekom javne rasprave nisu prezentirane odgovarajuće analize ni prostorne simulacije**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne odredbe kojima se osigurava prozračnost i otvorenost prostora. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena, a koji moraju biti trajno javno prohodni; stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su i obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Uz to je člankom 19. Odredbi za provedbu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja.

Zasebna mikroklimatska studija, analiza strujanja zraka, maketa ili prostorna simulacija nisu propisane kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju; prema članku 99. Zakona nositelj izrade i izrađivač na javnom izlaganju obrazlažu plansko rješenje i o tome se vodi zapisnik. Ublažavanje toplinskog otoka ugrađeno je u Plan kao obveza — uz obvezni udio zelenila po građevnoj čestici sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obvezno ozelenjavanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.), zadržavanje zaštitnih zelenih površina uključujući postojeću šumu alepskog bora, integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi te mjere zaštite od toplinskog vala iz članka 127.c. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

5. Zahtjev da planiranje prostora za približno 5.000 novih stanovnika bude popraćeno jasnim planom izgradnje vrtića, škole, zdravstvenih sadržaja i ostale javne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Podatak o 5.000 novih stanovnika je procjena koja ovisi o strukturi i veličini stanova, a ona se utvrđuje projektnim rješenjima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih i zdravstvenih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića, ordinacija i drugih javnih i društvenih sadržaja; člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe, a uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene člancima 60.a i 60.b.

Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada; organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati.

6. Zahtjev da se, s obzirom na pad broja stanovnika Pule, obrazloži stvarna potreba za ovako opsežnom stambenom izgradnjom

NE PRIHVAĆA SE.

Podaci o kretanju broja stanovnika i o stambenom fondu odnose se na razinu cijeloga grada i predmet su stambene politike te prostornog plana šireg područja.

Analiza stvarne potrebe za novim stanovima nije propisana kao pretpostavka za pokretanje, izradu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

7. Navod o potrebi očuvanja mediteranskog identiteta Pule i sprječavanja izgradnje koja nije u skladu s karakterom ovoga dijela grada

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina — pa zatečena morfologija nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira.

Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje kao obveza: sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune. Člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je i da se građevine mješovite pretežito stambene namjene oblikuju suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i zelenih pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja i odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela.

61. Koraljka Polaček

15/07/2026, 13:43 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-99
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 11:50:34

Primjedba - Koraljka Polaček

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

šaljem primjedbu na planirane projekte na Stoji:

1. Ne postoji infrastruktura za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na teret građana
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
3.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.

5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.

6. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule. Usto potencijalnih 5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, javni prijevoz.

7.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu.

Pula je mediteranski grad i treba sačuvati taj identitet. Zgrade na sedam katova tu nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio bio bi nauštrb zelenih površina!!!

S poštovanjem,

Koraljka Polaček

***
Koraljka Polaček

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333343333839383833363436363334323030303030303039434133443233467D 1/2

Akademska slikarica, prof. likovne kulture.
Članica HDLU-a.

Painter, art teacher.
Member of the Croatian Association of Artists.

Rijeka, Croatia

Odgovori na primjedbu br. 61.

Primjedba je numerirana u sedam točaka, uz zaključne navode koji nisu numerirani. Očitovanje se daje prema numeraciji iz podneska, a zaključni su navodi razmotreni u posebnoj cjelini na kraju.

1. **Navod da ne postoji infrastruktura za 1.645 novih stanova te da bi njezina izgradnja išla na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, a člankom 171. Zakona da je vlasnik građevinskog zemljišta dužan prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici.

2. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog

okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog

odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE-

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi participativni proces za detaljno programiranje sadržaja unutar zone. Postojeća kvalitetna šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata zadržava se u okviru zaštitnih zelenih površina.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

6. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, navod da to upućuje na gradnju apartmana te navod o opterećenju javnog zdravstva, komunalnih usluga i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene propisani su člankom 60.a, a za dječji vrtić unutar zgrade člankom 60.b Odredbi za provedbu. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada; organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati.

Opterećenje komunalnih sustava provjereno je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

7. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i

društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

Zaključni navodi o mediteranskom identitetu grada, o tome da sedmerokatnice ovdje nisu tradicija te da bi približno 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina — pa zatečena morfologija nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Najveći dopušteni broj etaža utvrđen je tablicom iz članka 69. GUP-a, pa se rasprava o njemu vodi na razini GUP-a-

Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje kao obveza: sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune. Člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je i da se građevine mješovite pretežito stambene namjene oblikuju suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i zelenih pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja i odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta. Člankom 19. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, člankom 78. da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta. Potpuno ukopana garaža ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže uz nadsloj od 1,5 m, pa se propisani udio zelenila osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

62. Kristina Brajković

14/07/2026, 14:34 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-60
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 21:22:38

Primjedba - Kristina Brajković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
ovim putem podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja te izražavam protivljenje predloženim izmjenama u sadašnjem obliku.
Smatram da svako odgovorno urbanističko planiranje mora započeti procjenom stvarnih potreba grada i mogućnosti postojeće infrastrukture, a tek potom planiranjem nove izgradnje. Gradnja sama po sebi ne može biti cilj urbanističkog plana, već sredstvo za unapređenje kvalitete života građana.
Područje Stoja već danas trpi značajna prometna opterećenja. Tijekom turističke sezone prometnice su zagušene, parkirališni kapaciteti nedostatni, a postojeća komunalna infrastruktura radi na granicama svojih mogućnosti. Planiranje dolaska nekoliko tisuća novih stanovnika bez prethodnog značajnog ulaganja u prometnu i komunalnu infrastrukturu dodatno će pogoršati postojeće probleme.
Kao stanovnik Valdebeka svakodnevno svjedočim činjenici da ni danas nisu riješene osnovne infrastrukturne potrebe pojedinih dijelova grada. Na Valdebeku i dalje postoje prometnice bez nogostupa, što predstavlja sigurnosni problem za pješake, posebno djecu, starije osobe i osobe smanjene pokretljivosti. Istovremeno nedostaju i brojni sadržaji koji su nužni za kvalitetan život stanovnika. Smatram da bi prioritet Grada trebao biti dovršetak i unapređenje postojeće infrastrukture u naseljima koja su već izgrađena, prije nego što se planiraju velika nova stambena područja.
Potrebno je najprije osigurati odgovarajuću prometnu mrežu, javni prijevoz, parkirališta, vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu te izgraditi dovoljno vrtića, škola, ambulanti, sportskih i drugih javnih sadržaja. Tek kada infrastruktura može kvalitetno podnijeti postojeće i buduće potrebe stanovnika, može se odgovorno planirati povećanje stambenih kapaciteta.
Također smatram da nije dovoljno obrazložena stvarna potreba za izgradnjom naselja ovakvog opsega, osobito u kontekstu dugogodišnjih demografskih kretanja u Puli. Ako Grad procjenjuje da postoji potreba za novim stanovima, tada bi jedan od glavnih ciljeva plana trebalo biti osiguravanje priuštivog stanovanja za mlade obitelji i lokalno stanovništvo, uz jasno definirane mjere koje će osigurati ostvarenje tog javnog interesa.
Urbanistički plan treba odgovoriti na pitanje hoće li građani nakon njegove provedbe živjeti kvalitetnije nego danas. Smatram da se povećanjem broja stanovnika i izgrađenih površina, bez odgovarajućih ulaganja u infrastrukturu i javne sadržaje, taj cilj ne može ostvariti.
Stoga predlažem da se predložene izmjene ne usvoje u ovom obliku, već da se izradi novi prijedlog koji će se temeljiti na stvarnim demografskim potrebama, nosivosti postojeće infrastrukture te jasnoj dugoročnoj viziji razvoja grada. Infrastruktura mora biti preduvjet planske gradnje, a ne njezina naknadna posljedica.
S poštovanjem,

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B434432363636343537463342363334323030303030303044414631453333467D 1/2



Kristina Brajkovic

Odgovori na primjedbu br. 62.

Primjedba nije numerirana. Radi preglednosti i potpunosti očitovanja razvrstana je u pet cjelina prema temama koje sadrži.

1. **Navod da odgovorno urbanističko planiranje mora započeti procjenom stvarnih potreba grada i mogućnosti postojeće infrastrukture, a tek potom planiranjem nove izgradnje**
   NE PRIHVAĆA SE.

Ovdje nije riječ o izradi novoga plana za neizgrađeno područje, nego o IV. izmjenama i dopunama postojećega urbanističkog plana uređenja — plana užeg područja. Namjena i najveći dopušteni intenzitet izgradnje na ovoj lokaciji utvrđeni su Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a ovim se izmjenama i dopunama plansko rješenje razrađuje unutar tog okvira. Procjena ukupnih razvojnih potreba grada i nosivosti gradskih sustava provodi se na razini plana šireg područja i kroz izvješće o stanju u prostoru iz članaka 39. do 41. Zakona, a ne u postupku izmjena i dopuna plana užeg područja.

Zakon ne propisuje procjenu potreba ni analizu nosivosti infrastrukture kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su Odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Neovisno o tome, plansko rješenje nije doneseno bez analitičke osnove. Ona je sadržana u obrazloženju i obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata, analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije, uz rezultate internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi provedenog od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023. i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno i obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

2. **Navod o zagušenosti prometnica i nedostatnim kapacitetima komunalne infrastrukture na Stoji te o planiranju dolaska nekoliko tisuća novih stanovnika bez prethodnih ulaganja**
   NE PRIHVAĆA SE.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije, promet te zaštitu i spašavanje, a njihovi su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u ovoj fazi postupka utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Tvrdnja da Plan omogućuje useljenje prije izgradnje infrastrukture nije točna. Prema članku 121. GUP-a građevne čestice na kojima se planira gradnja moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje. Infrastruktura, dakle, jest preduvjet gradnje, ali se taj uvjet provjerava za svaki zahvat pojedinačno, a ne paušalno za cijeli obuhvat prije donošenja plana.

Plan sadrži i konkretna rješenja kojima se opterećenje smanjuje. Prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, čime se parkiranje ne prenosi na javne površine. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92.), a za oborinske vode uveden je integralni sustav utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

Financiranje izgradnje komunalne infrastrukture ne uređuje se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa. Uz to je člankom 167. Zakona propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, a člankom 171. Zakona da je vlasnik građevinskog zemljišta dužan prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture.

3. Navod o stanju u već izgrađenim dijelovima grada — prometnicama bez nogostupa na Valdebeku i nedostatku sadržaja — te zahtjev da prioritet Grada bude dovršetak i unapređenje postojeće infrastrukture prije planiranja novih stambenih područja
NE PRIHVAĆA SE.

Stanje u dijelovima grada izvan obuhvata ovoga Plana ne može se urediti ovim Planom. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru unutar svog obuhvata; on nema pravni doseg izvan te granice i njime se ne može odrediti ni prioritet ni dinamika komunalnih ulaganja u drugim naseljima. Prioriteti komunalnih ulaganja utvrđuju se programom građenja komunalne infrastrukture i proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi predstavničko tijelo, i to su akti u kojima se ovako postavljen zahtjev može razmatrati.

Ne prihvaća se ni pretpostavka da se ovim Planom ponavlja obrazac izgradnje bez pješačke infrastrukture. Unutar obuhvata pješačke su površine sastavni dio propisanih poprečnih profila prometnica prikazanih na kartografskom prikazu 2.1., a člankom 42. Odredbi za provedbu unutar planirane prometnice uz sjevernu granicu obuhvata predviđena je i biciklistička staza širine 2,0 metra. Člankom 41. Odredbi za provedbu propisana je javna pješačka poveznica prometnica planiranih na istočnom i zapadnom dijelu obuhvata te obveza realizacije pješačke poveznice unutar koridora obavezne zaštite vizura, koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike, a člankom 67. stavcima 6. i 7. obvezni javni pješački prolaz kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Javni prostor i zelenilo unutar obuhvata prostorno su određeni: u nižem, središnjem dijelu planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju su planirane zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a postojeća kvalitetna šuma alepskog bora zadržava se u okviru zaštitnih zelenih površina.

4. **Navod da stvarna potreba za naseljem ovakvog opsega nije dovoljno obrazložena u kontekstu demografskih kretanja te zahtjev da se, ako potreba postoji, jednim od glavnih ciljeva plana odredi priuštivo stanovanje za mlade obitelji i lokalno stanovništvo**

   NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

5. **Prijedlog da se predložene izmjene ne usvoje u ovom obliku, nego da se izradi novi prijedlog utemeljen na demografskim potrebama, nosivosti infrastrukture i dugoročnoj viziji razvoja grada**

   NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade Plana vodi se na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Ocjena o tome je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana.

Načelo koje primjedba iznosi — da infrastruktura mora biti preduvjet, a ne posljedica gradnje — u prostorno-planskom sustavu ne ostvaruje se odustajanjem od plana, nego instrumentima koji već postoje: obvezom priključenja građevne čestice na prometnu površinu i na komunalnu infrastrukturu kao uvjetom za izdavanje građevinske dozvole, komunalnim doprinosom, programom građenja komunalne infrastrukture i mogućnošću sklapanja ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta iz članka 167. Zakona o prostornom uređenju. Ti se instrumenti primjenjuju na svaki pojedini zahvat unutar obuhvata.

Postupak izrade i donošenja Plana podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Prije donošenja Plana pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

63. Kristina Djaković

14/07/2026, 14:53 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-76
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:37:37

Primjedba - Kristina Djaković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Kristina Djaković

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 63.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

64. Kristina Lenić

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-61
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 20:46:19

Primjedba - Kristina Lenić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):

Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:

Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Kristina Lenić

U Puli 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 64.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

65. Lara Domić Djaković

15/07/2026, 12:34 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-82
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:29:41

Primjedba - Lara Domić Djaković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Lara Domić Djaković
[redacted]

U Puli, 12. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 65.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

66. Lina Kodela Pacenti

15/07/2026, 14:17 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-142
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 14.07.2026 13:05:28

Primjedba - Lina Kodela Pacenti

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

Ovim putem, kao građanka Grada Pule, podnosim primjedbu na prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja", trenutno na javnoj raspravi, te se pridružujem primjedbama koje su već upućene iz drugih izvora.

Područje obuhvata jedan je od prostorno najvrjednijih neizgrađenih dijelova južne Pule, uz Lungomare i obalu, u cijelosti unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP). Upravo zato svaka izmjena mora biti utemeljena na jasno dokazanom javnom interesu, a ne na prilagodbi prostora poslovnim potrebama pojedinog investitora.

Prigovaram na sljedeće:

1. Postupak je pokrenut na inicijativu privatnog investitora (Max City d.o.o.) koji financira izradu plana, a obrazloženje ne dokazuje da predložene izmjene proizlaze iz javnog, a ne prvenstveno privatnog interesa. Odustajanje investitora od ranije planiranog filmskog studija samo po sebi nije urbanistički razlog za povećanje stambene izgradnje. Jasan je također rizik sukoba interesa u takvom kontekstu, u interesu transparentnosti i održavanja lojalne konkurentnosti tržišta nekretnina takva sumnja se od početka ne smije materijalizirati.

2. Ne postoji analiza koja bi dokazala stvarnu potrebu za povećanjem stambenih kapaciteta – nedostaju demografske projekcije, procjena utjecaja na okolna naselja te procjena rizika apartmanizacije u već turistički opterećenom dijelu grada. Ovakav se potez također krši sa strategijom Nacionalnog plana razvoja održivog turizma do 2027. godine te sa pozicijom Turističke zajednice istarske županije, koja naglašava potrebu "pametnih" ulaganja koja podižu kvalitetu destinacije.

3. Za plan ovog opsega nisu izrađene stručne podloge: nedostaju prometna studija, analiza komunalne infrastrukture, klimatska analiza i procjena kumulativnih učinaka. Pitanje održavanja kvalitete života i turističke ponude ostaje dakle otvoreno, jer nemoguće je dodatno iscrpiti resurse jednog prostora bez jasnog plana dugoročnog upravljanja tih istih.

4. Nisu razmotrene alternativne namjene prostora (javni park, sportski, dječji park, kulturni ili društveni sadržaji) niti je proveden javni urbanističko-arhitektonski natječaj, iako se radi o jednoj od posljednjih velikih razvojnih lokacija u gradu. Ponovno se postavlja pitanje održavanje konkurentnosti kao stupa nositelja otvorenog tržišta.

5. Nije analiziran utjecaj na Lungomare – očekivani porast broja korisnika, dodatno prometno opterećenje i kumulativni učinci s drugim turističkim projektima u blizini. Povezuje se na točku tri i pitanje kvalitete.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B303044364542313033343032383434323030303030303030433035354130334670 1/2

6. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City koristi se kao obrazloženje umjesto kao razlog za ograničavanje daljnje izgradnje i očuvanje prostorne ravnoteže.

7. Nije razmotrena klimatska otpornost područja niti učinak povećane izgrađenosti na urbani toplinski otok i oborinske vode, što je posebno važno za obalni prostor izložen klimatskim rizicima. U obnovljenoj Direktivi o energetskim svojstvima zgrada (EPBD), Direktiva (EU) 2024/1275, po prvi put se spominju zeleni krovovi i fasade. U Zakonu o obnovi prirode/Regulacija 2024/1991 (EU) očekuje se od država članica da osiguraju da nema neto gubitka površine urbanih zelenih područja. Počinje biti očito svima, naročito nakon sve češćih toplinskih valova, da su zelene površine u naseljenim područjima sve dragocjenije i počinju nositi sa sobom i ekonomsku vrijednost.

8. Realizacija društvenih sadržaja (npr. doma za starije osobe) ovisi o neriješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, dok bi komercijalna izgradnja na privatnom zemljištu mogla krenuti odmah – što stvara neravnotežu između javnog i privatnog interesa. Privatni vlasnik nema nikakvih razloga da se potrudi održavati ikakav sadržaj dostupnim široj javnosti, naročito socijalno slabijima poput penzionera, djece ili drugih socijalno ranjivih skupina. Kod privatnog vlasništva motivacija je najprije osobni profit, često kratkoročni.

Primjeri uspješnijh izmjena UPU-a nisu rijetkost u EU, možete lako vidjeti slučajeve gdje su gradovi odlučili sačuvati vrijedan javni prostor od privatnih interesa, uz dugoročnu korist za kvalitetu života svih građana:

– U Bilbau je bivše industrijsko i lučko područje Abandoibarra, umjesto potpune komercijalne zastupljenosti, planirano tako da dvije trećine površine čine parkovi i javni prostor uz rijeku Nervión. Javna agencija zadužena za obnovu odredila je taj omjer prije nego što su privatni investitori ušli u projekt, što je gradu donijelo novu kvalitetu života, turizam i ugled, uz Guggenheim muzej kao simbol te promjene.

– U Berlinu je 2014. godine na referendumu s gotovo dvije trećine glasova odbijen prijedlog Senata da se dio bivšeg zračnog pristaništa Tempelhof pretvori u stambenu i poslovnu izgradnju. Prostor je ostao očuvan kao Tempelhofer Feld, jedan od najvećih gradskih parkova u Europi, i danas je zaštićen posebnim zakonom koji sprječava gradnju.

– Plaže u Barceloni su uređeni i vrlo dinamični prostor za javnost koji godinama privlači milijune posjetitelja iz cijeloga svijeta, a nalaze se na prostoru bivših tvornica i industrijskih pogona. Grad ih je dugoročno prenamijenio za javni interes te se takav potez vratio kroz brojne generacije, stavljajući svoje građane pred privatnim interesom bez pitanja.

Ovi primjeri pokazuju da odgovorno prostorno planiranje, utemeljeno na javnom interesu i stručnim analizama, dugoročno donosi veću korist gradu i njegovim stanovnicima nego brzo povećanje građevinskog potencijala u korist pojedinog investitora.

Stoga potrudite se da se prije donošenja IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" provedu potrebne stručne analize (prometne, klimatske, infrastrukturne, krajobrazne), te da se jasno dokaže javni interes za svaku predloženu izmjenu te razmotre alternativna rješenja razvoja ovog prostora, uključujući javni urbanističko-arhitektonski natječaj.

Molim da se ova primjedba uzme u obzir u postupku izrade i donošenja predmetnog plana te da se o njezinom razmatranju očitujete sukladno propisanoj proceduri.

S poštovanjem,

Lina Kodela Pacenti

Odgovori na primjedbu br. 506.

Primjedba je numerirana u osam točaka, uz komparativne primjere iz europskih gradova i zaključni zahtjev. Očitovanje se daje prema numeraciji iz podneska, a primjeri i zaključni zahtjev razmotreni su u zasebnim cjelinama na kraju.

1. **Navod da je postupak pokrenut na inicijativu privatnog investitora koji financira izradu Plana, da obrazloženje ne dokazuje javni interes te da odustajanje investitora od filmskog studija nije urbanistički razlog za povećanje stambene izgradnje, uz upozorenje na rizik sukoba interesa**

   NE PRIHVAĆA SE.

Pokretanje postupka na inicijativu zainteresirane osobe i sudjelovanje te osobe u financiranju izrade plana izrijekom su dopušteni Zakonom. Člankom 167. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta. Takvo sudjelovanje ne prenosi ovlasti u postupku: nositelj izrade i dalje je stručno upravno tijelo Grada Pule – Pola, o izradi odlučuje predstavničko tijelo odlukom o izradi, a o donošenju Plana Gradsko vijeće.

Izbor stručnog izrađivača proveo je Grad Pula – Pola. Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave prema Pravilniku o provedbi postupaka jednostavne nabave u upravnim tijelima Grada Pule – Pola. Slučaj iz članka 168. stavka 1. Zakona, u kojem izrađivača odabiru i izravno plaćaju osobe koje u cijelosti financiraju izradu plana, ovdje nije primijenjen.

Odustajanje od ranije planiranog sadržaja nije jedini ni glavni razlog izmjena. Odlukom o izradi, koju je donijelo predstavničko tijelo, kao ciljevi su utvrđeni preispitivanje i redistribucija namjena unutar obuhvata sukladno mogućnostima koje proizlaze iz Generalnog urbanističkog plana Grada Pule, s posebnim naglaskom na zone M2, R1 i Z, te preispitivanje i dorada Odredbi za provedbu. Odluci je prethodilo internetsko savjetovanje s javnošću o njezinu nacrtu provedeno od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023., a tijekom izrade proveden je i participativni proces metodom fokus grupa u listopadu 2023. sa stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i predstavnicima civilnog društva.

Pitanje sukoba interesa uređeno je posebnim propisima i u nadležnosti je tijela koja te propise primjenjuju; ono nije predmet prostornog plana ni izvješća o javnoj raspravi, koje se očituje o prijedlozima i primjedbama na plansko rješenje.

2. **Navod da ne postoji analiza koja bi dokazala stvarnu potrebu za povećanjem stambenih kapaciteta — demografske projekcije, procjena utjecaja na okolna naselja i procjena rizika apartmanizacije — te da je rješenje protivno Nacionalnom planu razvoja održivog turizma do 2027.**

   NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu

korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

3. Navod da za plan ovog opsega nisu izrađene stručne podloge — prometna studija, analiza komunalne infrastrukture, klimatska analiza i procjena kumulativnih učinaka

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela pribavljenima u postupku.

Nosivost prometne i komunalne mreže provjerena je na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Kapacitet se za svaki zahvat pojedinačno provjerava u postupku izdavanja akata za provedbu Plana: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a prema članku 68. stavku 9. Odredbi za provedbu mjesto i način priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo.

Procjena utjecaja na okoliš i kumulativnih učinaka provedena je u propisanom postupku. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

4. **Navod da nisu razmotrene alternativne namjene prostora — javni park, sportski i dječji park, kulturni ili društveni sadržaji — niti je proveden javni urbanističko-arhitektonski natječaj**
   NE PRIHVAĆA SE.

Alternativne su namjene razmatrane i dijelom su ugrađene u plansko rješenje. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a prethodio mu je participativni proces metodom fokus grupa, čije su smjernice ugrađene u ciljeve izmjena i dopuna. Rezultat je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u nižem, središnjem dijelu obuhvata, unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, zatim zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te su, uz to, zadržane zaštitne zelene površine.

Propisana je i obveza provođenja javnog natječaja. Prema članku 55. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine propisuje se, po potrebi, obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Planom je ta obveza propisana za dom za starije te za središnju javnu zonu rekreacije i parka (javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj, kojemu prethodi participativni proces za programiranje sadržaja.

Propisivanje natječaja za cijeli obuhvat, uključujući zone u privatnom vlasništvu koje nisu javne i društvene namjene, ne bi imalo osnovu u članku 55. stavku 1. Zakona. Kvaliteta oblikovanja u tim zonama uređena je drugim odredbama — člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku zelenih krovova i pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja i odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela.

5. **Navod da nije analiziran utjecaj na Lungomare — očekivani porast broja korisnika, dodatno prometno opterećenje i kumulativni učinci s drugim turističkim projektima u blizini**
   NE PRIHVAĆA SE.

Lungomare se nalazi izvan obuhvata ovoga Plana. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru unutar svog obuhvata; mjere upravljanja prostorom izvan te granice, uključujući režim korištenja obalnog poteza i usklađivanje s drugim projektima, uređuju se prostornim planom šireg područja i aktima nadležnih tijela.

Prometni učinci provjereni su na propisani način. U postupku su pribavljeni zahtjevi i uvjeti javnopravnih tijela nadležnih za promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje, a samo rješenje nije preslika zatečenog stanja: korigirano je u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, čime se parkiranje ne prenosi na javne površine, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Kumulativni učinci s drugim zahvatima procjenjuju se u postupcima propisanima propisima o zaštiti okoliša. Nadležno je tijelo u ovom postupku utvrdilo da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

6. **Navod da se postojeća dominacija trgovačkog centra Max City koristi kao obrazloženje umjesto kao razlog za ograničavanje daljnje izgradnje i očuvanje prostorne ravnoteže**
   NE PRIHVAĆA SE.

Postojeći trgovački centar realiziran je unutar površine gospodarske – poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) prema važećem Planu i ovim se izmjenama i dopunama ne mijenja. Njegovi su lokacijski uvjeti utvrđeni GUP-om, koji za tu zonu propisuje najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj etaža; ti se uvjeti ovim Planom ne dopunjuju ni proširuju.

Ograničavanje ukupnog intenziteta izgradnje na ovoj lokaciji ne provodi se pozivanjem na zatečenu izgradnju, nego lokacijskim uvjetima koje propisuje plan šireg područja.

Prostorna ravnoteža unutar obuhvata osigurana je zadržavanjem i planiranjem velike javne zone sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka u nižem, središnjem dijelu obuhvata, zadržavanjem zaštitnih zelenih površina te obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu).

7. **Navod da nije razmotrena klimatska otpornost područja ni učinak povećane izgrađenosti na urbani toplinski otok i oborinske vode, uz pozivanje na Direktivu (EU) 2024/1275 o energetskim svojstvima zgrada i Uredbu (EU) 2024/1991 o obnovi prirode**
   NE PRIHVAĆA SE.

Obveze iz navedenih propisa Europske unije ne primjenjuju se neposredno na pojedini urbanistički plan uređenja. Direktiva (EU) 2024/1275 o energetskim svojstvima zgrada prenosi se u nacionalno zakonodavstvo i primjenjuje se na razini propisa o gradnji i energetskim svojstvima zgrada, dakle u postupku projektiranja i građenja pojedine građevine, a ne kroz odredbe prostornog plana. Uredba (EU) 2024/1991 o obnovi prirode obvezuje države članice i provodi se putem nacionalnog plana obnove, pri čemu se cilj koji se odnosi na urbane zelene površine mjeri na razini urbanog ekosustava, odnosno grada, a ne na razini pojedine građevne čestice ili obuhvata plana užeg područja.

Neovisno o tome, ublažavanje toplinskog otoka i upravljanje oborinskim vodama ugrađeni su u ovaj Plan kao obveza, a ne kao načelo. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj izmjena i dopuna, a operacionalizirano je obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, odredbom prema kojoj se površina travnih opločnika ne uračunava u taj udio (članak 78.), obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta (članak 79.) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora.

Zelene krovove i zelena pročelja, na koje se primjedba poziva, Plan izrijekom potiče: člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu preporučuje se primjena zelenih krovova i drugih vrsta zelene gradnje, uključujući zelena pročelja, a člankom 67. stavkom 9. propisana je obveza ozelenjavanja krovova podzemnih garaža u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine.

Oborinske vode uređene su zasebnim rješenjem. Planom je uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje, a zadržavanje i infiltracija vode na mjestu nastanka povećavaju. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

8. Navod da realizacija društvenih sadržaja ovisi o neriješenim imovinskopravnim odnosima na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, dok bi komercijalna izgradnja na privatnom zemljištu mogla krenuti odmah, čime nastaje neravnoteža javnog i privatnog interesa
NE PRIHVAĆA SE.

Prostorni plan ne rješava imovinskopravne odnose niti ih može uvjetovati. Ti se postupci vode prema propisima o upravljanju državnom imovinom, odvojeno od postupka izrade i donošenja plana, a njihova dinamika ne ovisi o odredbama Plana. Uvjetovanje izdavanja akata za gradnju na jednim česticama prethodnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa na drugima nije instrument kojim urbanistički plan uređenja raspolaže, a takvo bi uvjetovanje ostvarivanje prava trećih osoba vezalo uz izvršenje obveza čiji su nositelji jedinica lokalne samouprave i Republika Hrvatska.

Ono što Plan može osigurati, osigurano je: unutar obuhvata određena je zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije, s utvrđenim lokacijskim uvjetima i obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja, te javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, također s obvezom natječaja i prethodnog participativnog procesa. Time su stvorene prostorne pretpostavke za realizaciju javnih sadržaja, neovisno o dinamici imovinskopravnih postupaka.

Dinamika i izvori financiranja javnih sadržaja utvrđuju se proračunom i programima Grada Pule – Pola koje donosi predstavničko tijelo, a ne prostornim planom; ni Zakon ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju rokove izgradnje ni financijski plan kao obvezni sadržaj elaborata.

Komparativni primjeri Bilbaoa, Berlina i Barcelone
NE PRIHVAĆA SE.

Navedeni primjeri opisuju odluke o namjeni prostora donesene na razini strateških dokumenata, referendumom ili posebnim zakonom, dakle instrumentima koji nisu na raspolaganju u postupku izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Udio javnog prostora unutar obuhvata nije zanemaren. U nižem, središnjem dijelu obuhvata planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju su planirane zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene i zona javne i društvene – socijalne namjene (D2. Zadržane su i zaštitne zelene površine s postojećom šumom alepskog bora.

ZAKLJUČNO: Zahtjev da se prije donošenja Plana provedu prometne, klimatske, infrastrukturne i krajobrazne stručne analize, dokaže javni interes za svaku predloženu izmjenu te razmotre alternativna rješenja, uključujući javni urbanističko-arhitektonski natječaj NE PRIHVAĆA SE.

Uvjetovanje donošenja Plana prethodnom izradom navedenih analiza nije propisano Zakonom niti je mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju Odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola; plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Nakon javne rasprave pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

67. Luana Šuran

14/07/2026, 13:34 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-34
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 16:14:29

Primjedba - Luana Šuran

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

LUANA ŠURAN
[redacted]

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Ističe se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

* Prometno i komunalno preopterećenje:

Odgovori na primjedbu br. 67.

NAPOMENA: u ispisu podneska dostavljenom uz spis tekst je prekinut usred četvrtog razloga, a preostale su stranice prazne. Dostupni dio podneska istovjetan je tekstu koji su dostavili i drugi podnositelji, pa se očitovanje daje u odnosu na taj tekst u cijelosti.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

1. **Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije**

   NE PRIHVAĆA SE.

   Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

   Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

   Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

   Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

   Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

2. Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

3. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Korištenjem stana za pružanje usluga u domaćinstvu ne mijenja se namjena prostora, koja ostaje stambena, pa se to pitanje ni ne rješava aktima kojima se provodi prostorni plan.

Takvo je razgraničenje nadležnosti vidljivo i iz Generalnog urbanističkog plana Grada Pule, koji turistički smještaj u domaćinstvima svrstava među djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina stanovanja, dok se unutar površina mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M) mogu obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje. GUP pritom planirane maksimalne turističke smještajne kapacitete utvrđuje izrijekom bez smještajnih kapaciteta u domaćinstvima, odnosno u „privatnom smještaju“. Riječ je, dakle, o pitanju koje se ni na razini plana šireg područja ne uređuje kapacitetima ni zabranama, nego posebnim propisima.

Ističe se i da predloženo plansko rješenje, uz stanovanje, uključuje javne i društvene sadržaje, sportsko-rekreacijske i zelene površine te prometnu i komunalnu infrastrukturu, čime se ostvaruje uravnotežen odnos funkcija potrebnih za funkcioniranje budućeg naselja, te da se njime stvaraju prostorne pretpostavke i za razvoj priuštivog stanovanja.

4. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske

potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

5. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća u smislu propisivanja dodatnog, višeg postotka zelenih površina od već propisanoga i u smislu propisivanja trajne javne dostupnosti površina na zemljištu koje nije u javnom

vlasništvu, jer takvo uvjetovanje nije sadržaj urbanističkog plana uređenja niti se njime može ograničiti raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Istodobno se ističe da je zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu već razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

68. Lucia Mrđen

15/07/2026, 13:40 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-96
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 18:22:37

Primjedba - Lucia Mrđen

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

sukladno objavljenoj JAVNOJ RASPRAVI O PRIJEDLOGU IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“, temeljem članka 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) te Zaključka Gradonačelnika Grada Pula - Pola od 10.06.2026. godine, KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-55, u postupku javne rasprave pravovremeno dostavljam primjedbe na prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja:

• Protivim se prenamjeni zaštitnih zelenih površina (Z), javnih zelenih površina (Z1) i sportsko-rekreacijske zone (R1) u zonu mješovite (M1) ili stambene namjene (S). Usporedbom grafičkih prikaza iz III. i IV. izmjena UPU Max Stoja vidljivo je kako se izmjenama povećava izgrađenost prostora na štetu zelenih površina, čime se pogoduje interesima investitora, a ne dugoročnoj dobrobiti građana.

Obrazloženje:

• Smanjenje zelenih površina negativno utječe na kvalitetu života, mikroklimu i zdravlje stanovništva. Kao liječnik, posebno naglašavam važnost dostupnosti prirodnog okruženja za fizičko i mentalno zdravlje, osobito djece.

• Zelene i rekreacijske zone imaju ključnu ulogu u svakodnevnom životu obitelji koje borave na otvorenom, uključujući boravak s djecom i kućnim ljubimcima.

• Povećanje stambene izgradnje bez adekvatne infrastrukture dovodi do dodatnog opterećenja prometa, stvaranja gužvi i smanjenja sigurnosti i kvalitete života u naselju.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333335333642434244441343236333432303030303030303630453542333346 7D 1/2

• Za postojeću zonu nije izgrađena odgovarajuća komunalna infrastruktura, a dodatna izgradnja bi financijski teret prebacila na građane.

• Ne postoje prateći sadržaji potrebni za kvalitetan urbani život (vrtići, javne usluge, dovoljno zelenih površina).

• Predlažem izradu analize odnosa broja stambenih jedinica i broja stalnih stanovnika, uz procjenu kapaciteta postojeće infrastrukture.

Dugoročno održavanje i nadogradnja infrastrukture ne mogu se osigurati bez dodatnog financijskog opterećenja građana.
Posebno ističem da, iako je u zoni moguće planirati društvene i sportsko-rekreacijske sadržaje, ne postoji jasna obveza niti osigurana sredstva za njihovu realizaciju, što ostavlja prostor za daljnju prenamjenu u komercijalne svrhe.

Smatram da povećanje izgrađenosti ne smije biti opravdano isključivo isplativošću investicija, već mora uzeti u obzir očuvanje prostora za život, boravak u prirodi i održiv razvoj grada. Investitori su prolazni, dok građani trajno žive s posljedicama takvih odluka.
Molim da me putem e-maila obavijestite o očitovanju na ovu primjedbu kao i o konačnoj odluci.

S poštovanjem,

Lucia Mrđen

Odgovori na primjedbu br. 68.

Primjedba sadrži jednu primjedbu na plansko rješenje te obrazloženje izneseno u alinejama, uz zaključne navode i zahtjev za obavješćivanjem. Primjedbe nisu numerirane pa je očitovanje dano prema cjelinama koje iz podneska proizlaze.

1. **Protivljenje prenamjeni zaštitnih zelenih površina (Z), javnih zelenih površina (Z1) i sportsko-rekreacijske zone (R1) u zonu mješovite namjene (M1) odnosno stambene namjene (S), uz navod da se usporedbom kartografskih prikaza iz III. i IV. izmjena i dopuna povećava izgrađenost na štetu zelenih površina**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Navod da smanjenje zelenih površina negativno utječe na kvalitetu života, mikroklimu i zdravlje stanovništva, osobito djece, te da zelene i rekreacijske zone imaju ključnu ulogu u svakodnevnom životu obitelji**

   NE PRIHVAĆA SE.

Javne zelene i rekreacijske površine unutar obuhvata prostorno su određene i trajno dostupne. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja te zone. Upravo se u tom postupku, uz sudjelovanje javnosti, utvrđuje program zone — uključujući sadržaje namijenjene djeci i obiteljima.

Dostupnost je propisana i na zemljištu u privatnom vlasništvu: koridori obavezne zaštite vizura iz članka 67. stavka 3. moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Člancima 41. i 42. propisane su javna pješačka poveznica i biciklistička staza.

Mjere koje se odnose na mikroklimu propisane su kao obvezujuće odredbe: člankom 127.b mjere zaštite od štetnog djelovanja vode, člankom 127.c mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

3. **Navod da povećanje stambene izgradnje bez odgovarajuće infrastrukture dovodi do dodatnog opterećenja prometa i smanjenja sigurnosti, da za postojeću zonu nije izgrađena komunalna infrastruktura te da bi dodatna izgradnja i njezino dugoročno održavanje financijski teretili građane**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani: člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, a člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju.

4. **Navod da ne postoje prateći sadržaji potrebni za kvalitetan urbani život — vrtići, javne usluge i dovoljno zelenih površina**

   NE PRIHVAĆA SE.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1); za sve tri člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog natječaja. Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno. Prema članku 101. Zakona javnopravna tijela nadležna za pojedina područja daju mišljenje o poštivanju svojih zahtjeva prije donošenja Plana.

5. Prijedlog da se izradi analiza odnosa broja stambenih jedinica i broja stalnih stanovnika, uz procjenu kapaciteta postojeće infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Demografska ili stambena studija nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja niti kao uvjet njegova donošenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. istoga Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Demografski trendovi pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu novih korisnika.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno Pravilniku — površinama pojedinih namjena, najvećom dopuštenom površinom izgrađenosti, koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti te iz njih izvedenom najvećom građevinskom (bruto) površinom po prostornim cjelinama — čime razmjer zahvata i njegov odnos prema infrastrukturi postaju provjerljivi na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana.

6. Navod da u zoni jest moguće planirati društvene i sportsko-rekreacijske sadržaje, ali da ne postoji jasna obveza ni osigurana sredstva za njihovu realizaciju, što ostavlja prostor za daljnju prenamjenu u komercijalne svrhe

NE PRIHVAĆA SE.

Rok za izgradnju pojedine građevine i izvor sredstava nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Bojazan od naknadne prenamjene u komercijalne svrhe nije osnovana. Površine javne i društvene namjene (D2), mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M) i sportsko-rekreacijske namjene (R1) prostorno su razgraničene i ne mogu se koristiti ni graditi protivno utvrđenoj namjeni; promjena namjene moguća je isključivo izmjenom Plana, u postupku koji uključuje javnu raspravu.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana za sve zahvate za koje su ispunjene pretpostavke iz članka 55. stavka 1. Zakona. Člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: javni arhitektonski natječaj za dom za starije (D2), javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M). Do provedbe natječaja omogućeno je privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata tih zona.

69. Luka Piljan

14/07/2026, 14:33 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-59
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 21:27:54

Primjedba - Luka Piljan

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3030343441443433354533423833343230303030303030344136314536334 67D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Luka Piljan

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 69.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

70. Ljiljana Čemas

15/07/2026, 14:01 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-123
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 09:45:40

Prigovor - Ljiljana Čemas

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani, ovim putem dostavljam prigovor na prijedlog izmjena i dopuna UPU Max Stoja.
Primjerak dopisa šaljem također u pismenom obliku preporučeno poštom.
LJILJANA ČEMAS,

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B4344314341433638343934443633343230303030303030303836413645373346 7D 1/1

LILJANA ČEMAS

[redacted]

[redacted]

GRAD PULA

UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO

i ZAŠTITU OKOLIŠA

FORUM 2, PULA

Predmet: Prigovor i primjedba na Prijedlog IV izmjena i dopuna UPU Max Stoja

Zaštita prava vlasnika k.č. br 6213/8 k.o. Pula

Poštovani,
kao vlasnica nekretnine na adresi [redacted]
podnosim službeni prigovor i neslaganje s predloženim projektom u ovakvom obliku a odnosi se na Prijedlog IV izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Moja čestica nalazi se u kontaktnom pojasu predloženih zahvata, izgradnje objekata do sedam etaža. Razlog mog neslaganja temeljim na slijedećim argumentima:

I **GUBITAK DNEVNOG SVJETLA I OSUNČANJA**: zbog planirane katnosti biti će permanentna sjena i gubitak prirodne svjetlosti, što direktno utječe na zdravlje , psihu i energetsku učinkovitost.

II **SMANJENJE PROTOKA ZRAKA I PROMJENA MIKROKLIME**: izgradnja visokih zgrada tik uz postojeće stvara vizualnu i fizičku barijeru što smanjuje protok zraka te dovodi do zadržavanja vlage, topline, smoga, prašine te time narušava mikroklimu ovog područja.

III **POVEĆANA RAZINA ZAGAĐENJA I BUKE**: Zona MAX STOJA već je opterećena prometom a izgradnja kompleksa sa velikim brojem novih stambenih jedinica privući će veliki broj vozila što za posljedicu ima drastično povećanje buke, vibracija i ispušnih plinova, kako tijekom višegodišnje izgradnje, tako i nakon useljenja stanara.

IV **NARUŠAVANJE PRIVATNOSTI I PREKAPACITIRANOSTI INFRASTUKTURE**: zgrade od sedam katova izravno će nadgledati moje dvorište čime se u potpunosti gubi privatnost doma. Uz to postojeća komunalna i prometna infrastruktura nije dimenzionirana za naglo i masovno povećanje broja korisnika.

Slijedom navedenog zahtijevam da nadležna tijela i investitor preispitaju ovaj projekt, drastično smanje planiranu katnost i tlocrtne gabarite objekata, te osiguraju zakonom propisanu udaljenost i koridore kao npr. visoko zaštitno zelenilo koji će služiti kao vizuelna i zvučna barijera od međe sa mojom kat.česticom 6213/8 na taj način jamčiti očuvanje kvalitete života nas postojećih stanara.

Molim da se ova primjedba uvrsti u službeno izvješće o javnoj raspravi te da me pismeno izvijestite o statusu ove primjedbe i odlukama donesenim povodom iste.

U Puli, 11.07.2026. LILJANA ČEMAS

_____

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPR... II ODJEL ZA URBANIZAM,
GRADITELJST... O I ZAŠTITU OKOLIŠA

Primljeno: 15 -07- 2026		Org. jed.
Klasifikacijska oznaka: 350-01/26-01/59		
Urudžbeni broj: 15-26	Pril.	Vrij.

LILJANA ČEMAS

[redacted]

[redacted]

GRAD PULA

UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO

I ZAŠTITU OKOLIŠA

FORUM 2, PULA

Predmet: Prigovor i primjedba na Prijedlog IV izmjena i dopuna UPU Max Stoja

Zaštita prava vlasnika k.č. br 6213/8 k.o. Pula

Poštovani,
kao vlasnica nekretnine na adresi [redacted]
podnosim službeni prigovor i neslaganje s predloženim projektom u ovakvom obliku a odnosi se na Prijedlog IV izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Moja čestica nalazi se u kontaktnom pojasu predloženih zahvata, izgradnje objekata do sedam etaža. Razlog mog neslaganja temeljim na slijedećim argumentima:

I **GUBITAK DNEVNOG SVJETLA I OSUNČANJA**: zbog planirane katnosti biti će permanentna sjena i gubitak prirodne svjetlosti, što direktno utječe na zdravlje , psihu i energetsku učinkovitost.

II **SMANJENJE PROTOKA ZRAKA I PROMJENA MIKROKLIME**: izgradnja visokih zgrada tik uz postojeće stvara vizualnu i fizičku barijeru što smanjuje protok zraka te dovodi do zadržavanja vlage, topline, smoga, prašine te time narušava mikroklimu ovog područja.

III **POVEĆANA RAZINA ZAGAĐENJA I BUKE**: Zona MAX STOJA već je opterećena prometom a izgradnja kompleksa sa velikim brojem novih stambenih jedinica privući će veliki broj vozila što za posljedicu ima drastično povećanje buke, vibracija i ispušnih plinova, kako tijekom višegodišnje izgradnje, tako i nakon useljenja stanara.

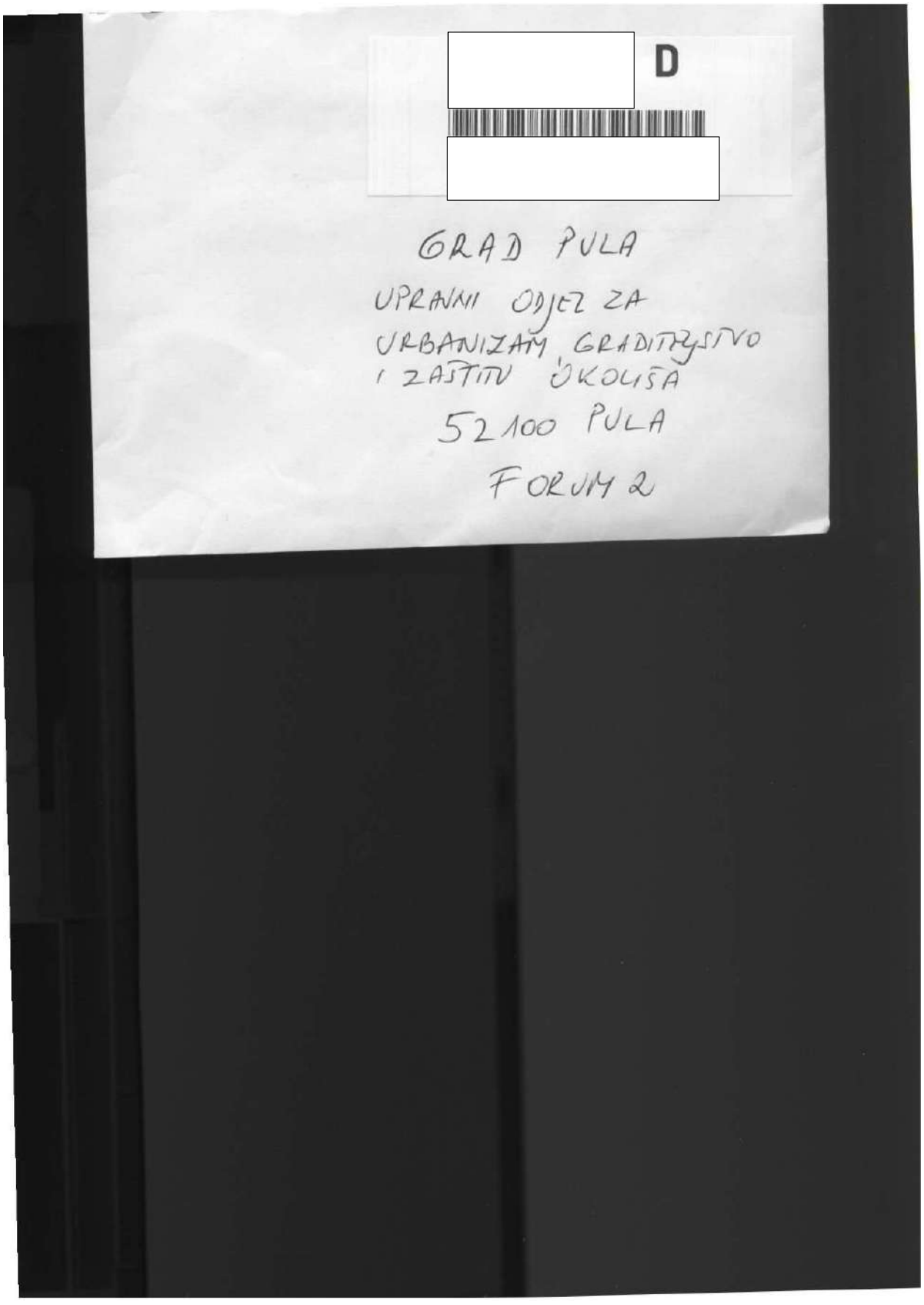
IV **NARUŠAVANJE PRIVATNOSTI I PREKAPACITIRANOSTI INFRASTUKTURE**: zgrade od sedam katova izravno će nadgledati moje dvorište čime se u potpunosti gubi privatnost doma. Uz to postojeća komunalna i prometna infrastruktura nije dimenzionirana za naglo i masovno povećanje broja korisnika.

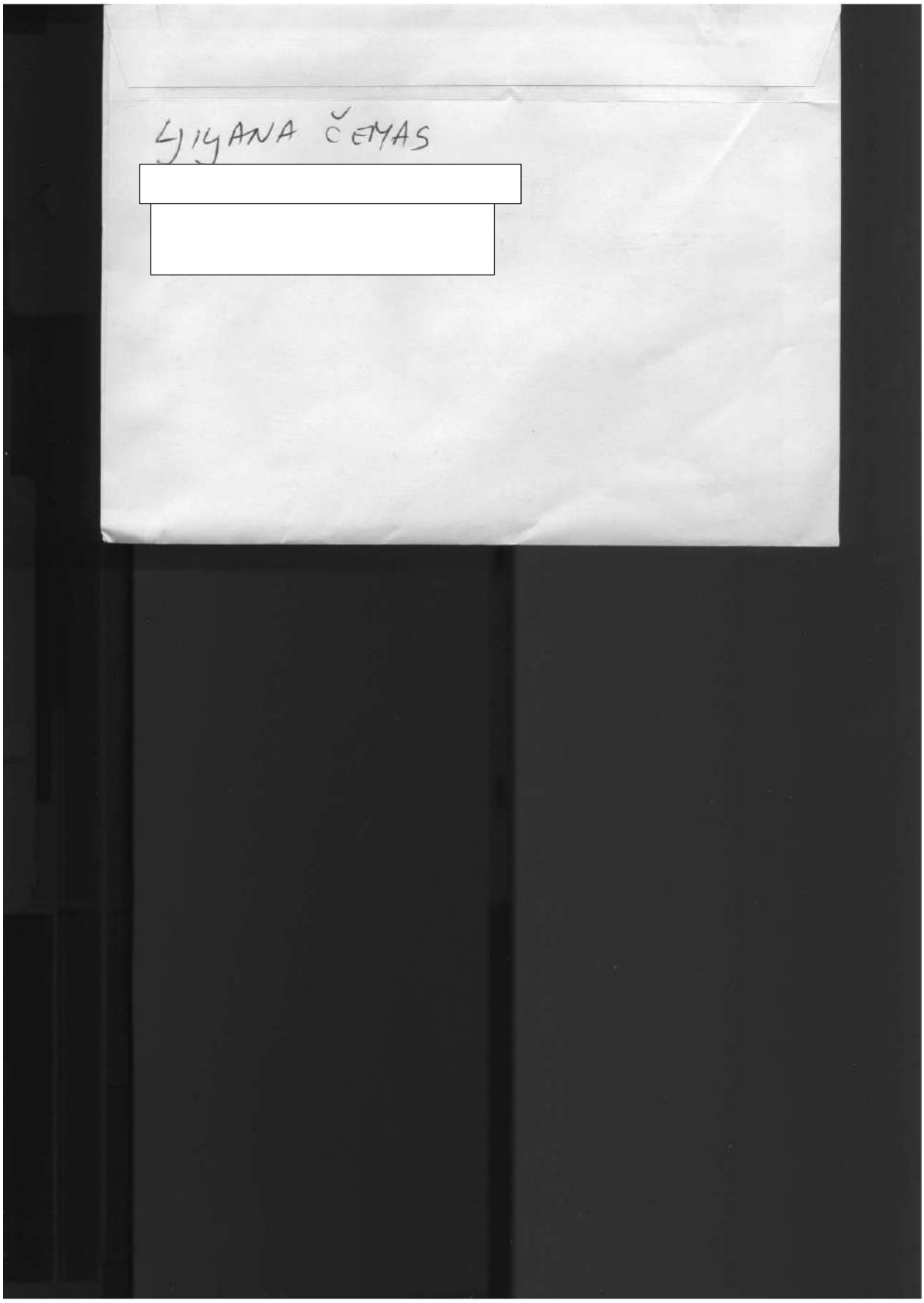
Slijedom navedenog zahtijevam da nadležna tijela i investitor preispitaju ovaj projekt, drastično smanje planiranu katnost i tlocrtne gabarite objekata, te osiguraju zakonom propisanu udaljenost i koridore kao npr. visoko zaštitno zelenilo koji će služiti kao vizuelna i zvučna barijera od međe sa mojom kat.česticom 6213/8 na taj način jamčiti očuvanje kvalitete života nas postojećih stanara.

Molim da se ova primjedba uvrsti u službeno izvješće o javnoj raspravi te da me pismeno izvijestite o statusu ove primjedbe i odlukama donesenim povodom iste.

U Puli, 11.07.2026.

LILJANA ČEMAS


D
GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA
URBANIZAM, GRADITELJSTVO
I ZAŠTITU OKOLIŠA
52100 PULA
FORUM 2


LJILJANA ČETYAS

Odgovori na primjedbu br. 70.

Uvodno, primjedba je nositelju izrade dostavljena dvaput istoga sadržaja — elektroničkom poštom i preporučenom poštanskom pošiljkom — pa se razmatra kao jedna primjedba. Podnositeljica se izjašnjava kao vlasnica nekretnine na adresi Stoja 18a, Pula, k.č. br. 6213/8 k.o. Pula, koja se nalazi u kontaktnom pojasu obuhvata Plana. Primjedba sadrži četiri obrazložena razloga neslaganja i zaključni zahtjev, pa se očitovanje daje prema toj podjeli.

I. Gubitak dnevnog svjetla i osunčanja zbog planirane katnosti

NE PRIHVAĆA SE.

Katastarska čestica br. 6213/8 k.o. Pula ne graniči s površinom na kojoj je Planom predviđena gradnja, nego sa zaštitnom zelenom površinom (Z), kako je razvidno iz grafičkog dijela Plana, lista br. 4. „Način i uvjeti gradnje“. Zaštitne zelene površine prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule predstavljaju površine koje čine zaštitni tampon između površina različitih namjena, a člankom 105.a Odredbi za provedbu propisano je da se uređuju pretežito očuvanjem postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, za koje se primjenjuju vrste s popisa iz članka 103. Odredbi za provedbu. Na tim površinama Planom nije predviđena gradnja građevina visokogradnje.

Odnos prema susjednim česticama uređen je najmanjim udaljenostima propisanima prema primijenjenoj tipologiji gradnje. Za slobodnostojeće građevine i komplekse velikih gabarita (tipologija G1), koja je Planom određena za zone mješovite pretežito stambene namjene, člankom 67. GUP-a propisana je najmanja udaljenost od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, od 6 metara, a člankom 14. Odredbi za provedbu utvrđeno je da je gradivi dio građevne čestice određen upravo tim najmanjim udaljenostima od granica susjednih građevnih čestica i od regulacijske linije.

Osunčanje i dnevno osvjetljenje prostorija dokazuju se u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, prema propisima o gradnji i tehničkim propisima koji uređuju racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu te uvjete boravka u zgradama; prostorni plan te veličine ne propisuje niti ih može zamijeniti. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu propisano je i da je pri projektiranju građevina osobitu pažnju potrebno posvetiti vizurama iz stanova, orijentaciji stanova te osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

II. Smanjenje protoka zraka i promjena mikroklime zbog izgradnje visokih zgrada tik uz postojeće

NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne odredbe kojima se osigurava prozračnost i otvorenost prostora. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena, a koji moraju biti trajno javno prohodni; stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su i obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Zeleni je fond unutar obuhvata propisan kao obveza, a ne kao preporuka: člankom 19. Odredbi za provedbu propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, a člankom

78. da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi. Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka, a člankom 127.c. mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Ne prihvaća se ni polazna pretpostavka da se visoke zgrade planiraju „tik uz postojeće“. Uz među katastarske čestice br. 6213/8 k.o. Pula Planom je određena zaštitna zelena površina (Z) na kojoj gradnja građevina visokogradnje nije predviđena, pa se najbliža površina na kojoj je gradnja dopuštena nalazi iza tog pojasa. Time je između postojeće izgradnje i nove izgradnje osiguran zeleni razdjelni pojas koji se, prema članku 105.a Odredbi za provedbu, uređuje očuvanjem postojeće vegetacije i dopunom visokim autohtonim zelenilom, što povoljno djeluje i na strujanje zraka i na mikroklimatske uvjete uz samu među.

III. Povećana razina zagađenja i buke tijekom izgradnje i nakon useljenja
NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita od buke i zaštita kvalitete zraka uređene su posebnim propisima i ne propisuju se urbanističkim planom uređenja. Dopuštene razine buke, mjere zaštite i nadzor uređeni su propisima o zaštiti od buke, a razine onečišćenja i praćenje kvalitete zraka propisima o zaštiti zraka; buka i emisije tijekom građenja uređene su propisima o gradnji i mjerama koje se utvrđuju u postupku izdavanja akata za gradnju, uz nadzor nadležnih inspekcija.

Ono što Plan može učiniti — smanjiti izvor opterećenja i osigurati odmak — učinjeno je. Člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, čime se promet u mirovanju usmjerava u ukopane i ugrađene garaže i ne prenosi na otvorene površine uz susjedne čestice, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta. Prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja preuzima dio prometa i omogućuje tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje.

Za nekretninu podnositeljice ta je zaštita i prostorno konkretizirana: uz među njezine katastarske čestice br. 6213/8 k.o. Pula Planom je određena zaštitna zelena površina (Z), koja prema GUP-u predstavlja zaštitni tampon između površina različitih namjena, a prema članku 105.a Odredbi za provedbu uređuje se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom. Takav pojas djeluje i kao vizualna i kao zvučna zapreka, a udaljenost do najbliže površine na kojoj je gradnja dopuštena povećava za njegovu širinu.

IV. Narušavanje privatnosti zbog nadgledanja dvorišta te prekapacitiranost komunalne i prometne infrastrukture

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita od neposrednog pogleda na susjednu česticu u prostornom se planu ostvaruje propisivanjem najmanjih udaljenosti građevina od granica građevne čestice, a te su udaljenosti Planom propisane prema primijenjenoj tipologiji gradnje — za tipologiju G1 najmanje 6 metara od svih granica vlastite građevne čestice osim ulične, sukladno članku 67. GUP-a i članku 14. Odredbi za provedbu. Detaljno rješenje otvora, orijentacije i zaklona utvrđuje se u postupku projektiranja, pri čemu je člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu propisano da se osobita pažnja posvećuje vizurama iz stanova i orijentaciji stanova.

Kapacitet komunalne i prometne infrastrukture provjeren je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a prema članku 68. stavku 9. Odredbi za provedbu mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

V. Zahtjev da se drastično smanje planirana katnost i tlocrtni gabariti, da se osigura zakonom propisana udaljenost i koridori te visoko zaštitno zelenilo kao vizualna i zvučna barijera od međe s k.č. 6213/8 radi očuvanja kvalitete života postojećih stanara

NE PRIHVAĆA SE.

Predmetna katastarska čestica ne graniči s zonom na kojoj je planirana gradnja građevina već s planom određenom zonom zaštitne zelene površine (Z) a koja predstavlja zaštitni tampon između površina različitih namjena i na kojoj gradnja građevina visokogradnje nije predviđena. Člankom 105.a Odredbi za provedbu propisano je da se te površine uređuju pretežito očuvanjem postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, pri čemu se za visoko zelenilo primjenjuju drvenaste vrste s popisa iz članka 103. Odredbi za provedbu. Traženo visoko zaštitno zelenilo kao vizualna i zvučna barijera time nije stvar buduće odluke ili preporuke, nego proizlazi iz namjene površine utvrđene Planom.

Zahtjev da se osigura zakonom propisana udaljenost i koridori ne prihvaća se jer je traženo već osigurano: udaljenosti od granica građevne čestice propisane su prema primijenjenoj tipologiji gradnje i čine gradivi dio građevne čestice (članak 14. Odredbi za provedbu), a koridori obavezne zaštite vizura utvrđeni su člankom 67. stavkom 3. i prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“.

Uz to je za svaku građevnu česticu unutar obuhvata propisan obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, a člankom 78. da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi.

71. Ljubomir Starčević

14/07/2026, 14:46 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-73
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:58:20

Primjedba - Ljubomir Starcevic

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
S obzirom da se Grad Pula suočava se s ozbiljnim problemima nedostatne infrastrukture, prekomjerne betonizacije i izostanka dugoročne razvojne vizije, smatram da se prije planiranja nove stambene izgradnje mora jasno utvrditi stvarna korist za građane Pule. Po mom mišljenju, nepriuštivost stanovanja nije posljedica obiteljskog iznajmljivanja, već sve većeg udjela investicijske kupnje i ulaska stranog kapitala na tržište nekretnina.
Stoga predlažem da se prije donošenja izmjena UPU-a izradi stambena i demografska studija, procjena utjecaja na cijene stanova i najamnina te analiza kapaciteta vrtića, škola, zdravstvenih usluga i prometne infrastrukture. Također, potrebno je osigurati mehanizme koji će jamčiti da nova stambena izgradnja prvenstveno služi trajnom stanovanju građana, a ne investicijskoj kupnji, kratkoročnom najmu ili špekulativnoj trgovini nekretninama.
Slijedom navedenog, molim da se razmotre sljedeće primjedbe na prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja:

1. Plan ne dokazuje stvarnu potrebu za ovakvim opsegom komercijalne stanogradnje. Tražim izradu neovisne stambene i demografske studije, s procjenom broja stanova i stanovnika te utjecaja na cijene nekretnina i najamnina.
2. Plan ne osigurava da će novi stanovi služiti trajnom stanovanju građana Pule, a ne investicijskoj kupnji, kratkoročnom najmu i špekulacijama. Donošenje Plana potrebno je uskladiti s jasnom gradskom stambenom politikom.
3. „Prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje nema provedbenu ni vremensku sigurnost jer zahtijeva buduće izmjene GUP-a i UPU-a. Tražim da se ne prikazuje kao stvarna kompenzacijska mjera za ukidanje sportsko-rekreacijske namjene.
4. Plan ne propisuje obvezan redoslijed izgradnje javne infrastrukture i privatnih stambenih zgrada. Tražim da se prvo izgrade prometna i komunalna infrastruktura, parkovi, pješačko-biciklističke veze i najmanje jedan važan javni sadržaj.
5. Izgradnja visokih stambenih zgrada na zapadnom rubu kamenoloma dodatno bi zatvorila prostor, smanjila provjetravanje i povećala učinak toplinskog otoka. Tražim zadržavanje sportsko-rekreacijske namjene te pošumljavanje središnjeg platoa.
6. Dom za starije predviđen je bez jasnog roka, izvora financiranja i obveze realizacije. Tražim da Grad utvrdi rok izgradnje, proračunsko razdoblje i izvor sredstava te da se ta obveza ugradi u Plan.
7. Javni arhitektonsko-urbanistički natječaj predviđen je samo za javne zone, dok su privatne stambene zone izuzete. Tražim provedbu javnog natječaja za cijeli obuhvat Plana.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B434335303745353341313343383334323030303030303044303639443033467D 1/2

8. Za tako velik zahvat nedostaju ključne stručne podloge: prometna, demografska, stambena, geotehnička, hidrološka i ekološka analiza, procjena javnih potreba te analiza kvalitete zraka i toplinskih otoka. Tražim njihovu izradu prije usvajanja Plana i stvarnu sanaciju prostora kamenoloma.
9. Nova prometnica i infrastruktura prvenstveno služe pristupu privatnim stambenim zonama. Tražim jasno utvrđivanje investitora, načina financiranja, prijenosa infrastrukture Gradu i budućih troškova održavanja.
10. Procjena od približno 1.655 stanova i 5.000 novih stanovnika nije unesena u dokumentaciju Plana. Tražim da se taj podatak i metodologija izračuna službeno objave, zajedno s procjenom opterećenja prometne, komunalne, školske, vrtićke i zdravstvene infrastrukture.
11. Ne osporavam pravo privatnog investitora da predlaže projekt, ali smatram neprihvatljivim da se prostorni plan prilagođava njegovu poslovnom modelu bez jasno određene, mjerljive i obvezujuće javne koristi.

Do izrade traženih analiza, utvrđivanja obvezujućih javnih sadržaja i odgovora na navedena pitanja, tražim da se Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ ne usvoji u sadašnjem obliku.

Lijep pozdrav,

Ljubomir Starcevic

Odgovori na primjedbu br. 71.

Primjedba sadrži uvodne navode i jedanaest numeriranih zahtjeva te zaključni zahtjev. Očitovanje se daje prema istoj numeraciji, a uvodni navodi i zaključni zahtjev razmotreni su u zasebnim cjelinama na početku i na kraju.

Uvod - navodi o nedostatnoj infrastrukturi, prekomjernoj betonizaciji i izostanku dugoročne razvojne vizije te o neprihvatljivosti stanovanja kao posljedici investicijske kupnje i ulaska stranog kapitala na tržište nekretnina

NE PRIHVAĆA SE.

Kretanja na tržištu nekretnina, struktura kupaca i udio investicijske kupnje nisu pitanja koja se uređuju prostornim planom. Urbanistički plan uređenja propisuje namjenu površina i uvjete provedbe zahvata u prostoru; njime se ne može odrediti tko će stanove kupiti, po kojoj cijeni ni u koju svrhu. Ti se učinci uređuju instrumentima porezne i stambene politike te propisima o stjecanju nekretnina, koji se primjenjuju neovisno o ovome Planu.

Dugoročna razvojna vizija prostora grada utvrđuje se planom šireg područja. Namjena i najveći dopušteni intenzitet izgradnje na ovoj lokaciji određeni su Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Ovaj postupak nije vođen bez analitičke osnove ni bez sudjelovanja javnosti: donošenju Odluke o izradi prethodilo je internetsko savjetovanje s javnošću provedeno od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023., tijekom izrade proveden je participativni proces metodom fokus grupa u listopadu 2023. sa stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i predstavnicima civilnog društva, a u obrazloženju su sadržane analize lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture i prostorno-planske dokumentacije.

1. **Zahtjev za izradom neovisne stambene i demografske studije s procjenom broja stanova i stanovnika te utjecaja na cijene nekretnina i najamnina**

   NE PRIHVAĆA SE.

Stambena i demografska studija nisu propisane kao pretpostavka za pokretanje, izradu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Podaci o stambenom fondu te o cijenama nekretnina i najamnina odnose se na razinu cijeloga grada i predmet su stambene politike te prostornog plana šireg područja. Prostornim planom užeg područja ne može se odrediti način korištenja postojećega stambenog fonda niti utjecati na cijene na tržištu nekretnina.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

2. **Navod da Plan ne osigurava da će novi stanovi služiti trajnom stanovanju te zahtjev da se donošenje Plana uskladi s gradskom stambenom politikom**

   NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Ne prihvaća se ni zahtjev da se donošenje Plana uskladi s donošenjem gradske stambene politike. Donošenje prostornog plana nije zakonom uvjetovano prethodnim donošenjem drugih strateških ili sektorskih dokumenata, a odgoda postupka do njihova donošenja nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Instrumenti stambene politike mogu se donositi i primjenjivati neovisno o ovome Planu, koji njihovoj primjeni ničim nije zapreka.

3. **Navod da „prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje nema provedbenu ni vremensku sigurnost te zahtjev da se ne prikazuje kao kompenzacijska mjera za ukidanje sportsko-rekreacijske namjene**

   PRIHVAĆA SE.

Prihvaća se primjedba da se stambena izgradnja ne može planirati na površini na kojoj Generalni urbanistički plan Grada Pule ne omogućuje gradnju stambenih građevina te da uvjetovanje takve realizacije budućim izmjenama i dopunama GUP-a nije primjereno rješenje urbanističkog plana uređenja.

Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na nju uklonit će se i iz obrazloženja Plana, uključujući njezino navođenje kao kompenzacijske mjere. Namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z).

4. **Zahtjev za propisivanjem obveznog redoslijeda izgradnje — najprije prometna i komunalna infrastruktura, parkovi i pješačko-biciklističke veze te najmanje jedan važan javni sadržaj, tek potom privatne stambene zgrade**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uvjetovanje gradnje prethodnim uređenjem infrastrukture već postoji, samo se provodi drugim instrumentom. Prema članku 121. GUP-a građevne čestice na kojima se planira gradnja moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Uz to je člankom 171. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

propisana obveza vlasnika građevinskog zemljišta da prije dobivanja lokacijske dozvole prenese jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio zemljišta određen za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici.

Ne prihvaća se uvjetovanje gradnje privatnih građevina prethodnom realizacijom javnih sadržaja. Pretpostavke za izdavanje akata za gradnju propisane su Zakonom o gradnji i prostorni ih plan ne može proširiti. Takva bi odredba, uz to, ostvarivanje prava trećih osoba na njihovim česticama vezala uz izvršenje obveza čiji su nositelj i izvor financiranja jedinica lokalne samouprave odnosno Republika Hrvatska, čime bi rizik neizvršenja javne obveze bio prenesen na osobe koje na njega ne mogu utjecati.

Prvenstvo javnog prostora Plan osigurava na način koji mu je na raspolaganju: za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog, odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a člankom 105.

Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja komunalne infrastrukture i proračunom Grada Pule – Pola.

5. Navod da bi izgradnja visokih stambenih zgrada na zapadnom rubu kamenoloma zatvorila prostor, smanjila provjetravanje i povećala učinak toplinskog otoka te zahtjev za zadržavanjem sportsko-rekreacijske namjene i pošumljavanjem središnjeg platoa
NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji. Prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M), pa je razgraničenje na M1, M2 i R1 razrada te iste GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja; preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida, nego se premješta u niži, središnji dio obuhvata, gdje je Planom zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka. Unutar te namjene javne se zelene površine mogu uređivati, uključujući pošumljavanje visokim raslinjem, uz mogućnost uređenja pješačkih i biciklističkih poveznica, odmorišta te dječjih i rekreacijskih igrališta, pa zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa nije u suprotnosti s planiranom namjenom. Konkretno krajobrazno rješenje utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prema članku 105. Odredbi za provedbu prethodi participativni proces za programiranje sadržaja, uz smjernicu da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Prozračnost prostora Plan osigurava izrijekom: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu) te obveznim javnim pješačkim prolazima kroz građevnu česticu (članak 67. stavci 6. i 7.). Ublažavanje toplinskog otoka operacionalizirano je obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez parkiranja (članak 19.), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem parkirališnih površina (članak 79.), zadržavanjem zaštitnih zelenih površina uključujući postojeću šumu alepskog bora te mjerama zaštite od toplinskog vala iz članka 127.c.

6. Zahtjev da Grad utvrdi rok izgradnje doma za starije, proračunsko razdoblje i izvor sredstava te da se ta obveza ugradi u Plan

NE PRIHVAĆA SE.

Rokovi realizacije pojedinih građevina, izvori sredstava i proračunska pokrića nisu sadržaj prostornog plana. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) urbanistički plan uređenja obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina; ni Zakon ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju rokove izgradnje ni financijski plan kao obvezni sadržaj elaborata. Odredba o roku ugrađena u Plan ne bi proizvodila pravni učinak jer se njome ne može stvoriti proračunska obveza.

Ono što Plan može osigurati, osigurano je: unutar obuhvata određena je zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije, za koju je propisana obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja te su utvrđeni lokacijski uvjeti i uvjeti smještaja građevine.

Dinamika i izvori financiranja utvrđuju se proračunom i programima Grada Pule – Pola koje donosi predstavničko tijelo, a rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom provodi se u zasebnom postupku prema propisima o upravljanju državnom imovinom.

7. Zahtjev za provedbom javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja za cijeli obuhvat Plana, uključujući privatne stambene zone

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 55. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da se odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine, po potrebi, propisuje obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate u prostoru na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Zone mješovite pretežito stambene namjene u privatnom vlasništvu nisu ni jedno ni drugo, pa se obveza natječaja za njih ne može propisati na temelju te odredbe.

Za zahvate na koje se ta obveza odnosi Plan ju je i propisao: za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene, a za zonu R1 propisan je i participativni proces prije natječaja (članak 105. Odredbi za provedbu).

Kvaliteta arhitektonskog oblikovanja u zonama M1 uređena je drugim odredbama: člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je da se građevine mješovite pretežito stambene namjene oblikuju suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i zelenih pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja, odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela te vrste i nagiba krova.

8. Zahtjev za izradom prometne, demografske, stambene, geotehničke, hidrološke i ekološke analize, procjene javnih potreba te analize kvalitete zraka i toplinskih otoka prije usvajanja Plana, uz provedbu stvarne sanacije prostora kamenoloma

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja, a člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga; potreba za dodatnim podlogama nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Za sastavnice na koje se zahtjev odnosi nadležnost je uređena posebnim propisima. Praćenje kvalitete zraka uređeno je propisima o zaštiti zraka i provodi se putem mreže mjernih postaja i nadzora nadležnih tijela. Nosivost prometne i komunalne mreže provjerena je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, a kapacitet se za svaki zahvat pojedinačno provjerava u postupku izdavanja akata za provedbu Plana. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja ovim Planom nije ni ukinuta ni izjednačena s gradnjom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana, dakle prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom: člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno.

9. Zahtjev za utvrđivanjem investitora, načina financiranja, prijenosa nove prometnice i infrastrukture Gradu te budućih troškova održavanja

NE PRIHVAĆA SE.

Naznaka nositelja i izvora financiranja te procjena troškova održavanja nisu sadržaj prostornog plana. Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju financijski plan, procjenu troškova ni popis izvora sredstava kao obvezni sadržaj elaborata; prostorni plan je propis kojim se utvrđuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru, a ne akt kojim se raspoređuju proračunska sredstva.

Neovisno o tome, pravni je okvir određen. Izgradnja komunalne infrastrukture financira se programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Na pitanje prijenosa infrastrukture Gradu odgovara članak 171. Zakona: vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti jedinici

lokalne samouprave u vlasništvo dio tog zemljišta koje je prostornim planom određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se na njoj izgraditi. Prijenos je, dakle, zakonska obveza vlasnika i pretpostavka za ishođenje akata za gradnju.

10. Zahtjev da se procjena od približno 1.655 stanova i 5.000 novih stanovnika, zajedno s metodologijom izračuna i procjenom opterećenja infrastrukture, službeno objavi i unese u dokumentaciju Plana

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina i lokacijski uvjeti utvrđeni Prijedlogom Plana time se ne mijenjaju.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima, pa takav podatak ostaje kao orijentacijska procjena.

Ne prihvaća se ni zahtjev za unošenjem procjene opterećenja školske, vrtićke i zdravstvene infrastrukture u dokumentaciju Plana. Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada.

11. Navod da je neprihvatljivo da se prostorni plan prilagođava poslovnom modelu privatnog investitora bez jasno određene, mjerljive i obvezujuće javne koristi

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade i donošenja prostornog plana propisan je Zakonom i u ovom je postupku proveden: donesena je odluka o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, provedeno je savjetovanje s javnošću o njezinu nacrtu, pribavljeni su zahtjevi javnopravnih tijela, proveden je participativni proces te javna rasprava s javnim uvidom i javnim izlaganjem. Pokretanje postupka na inicijativu zainteresirane osobe i njezino sudjelovanje u financiranju izrade izrijekom su dopušteni člankom 167. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), pri čemu se ovlasti u postupku ne prenose — nositelj izrade i dalje je stručno upravno tijelo Grada Pule – Pola, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće. Izbor stručnog izrađivača proveo je Grad Pula – Pola u postupku jednostavne nabave.

Javna korist unutar obuhvata prostorno je određena i obvezujuća: planirana je javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije s obvezom provedbe javnog natječaja, a za zonu R1 i s obvezom prethodnog participativnog procesa. Uz to su propisani obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, koridori obavezne zaštite vizura koji moraju biti trajno javno prohodni te obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Ocjena je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana, a ne izrađivaču u izvješću o javnoj raspravi.

ZAKLJUČNO: zahtjev da se Prijedlog Plana ne usvoji u sadašnjem obliku do izrade traženih analiza i utvrđivanja obvezujućih javnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Odustajanje od izmjena i dopuna nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Nakon javne rasprave pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

72. Marina Huber

15/07/2026, 14:00 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-121
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 15:49:07

Primjedba - Marina Huber

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani viječnici Grada Pula,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

- Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

- Pretjerana apartmanizacija:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

- Nužnost očuvanja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o konačnim odlukama i o njihovu prihvaćanju.

S postovanjem

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3636394134434336314234443633343230303030303030324336424533334670 1/2



Marina Huber

Odgovori na primjedbu br. 72.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

73. Mario Domić

15/07/2026, 12:30 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-80
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:31:33

Primjedba - Mario Domić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636413641443239393733453633343230303030303030453043366413633467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Mario Domić

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 73.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

74. Marko Čuljat

15/07/2026, 13:50 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-110
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 08:53:21

Primjedba - Marko Čuljat

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
4. Prometno i komunalno preopterećenje:

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B394134444333464230373439383333432303030303030303430343424244334 67D 1/2

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem obavijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Marko Čuljat
[redacted]
U Puli, 11. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 74.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

75. Marko Filipović

14/07/2026, 13:28 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-26
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 02:37:51

Primjedba - Marko Filipović

Pošiljatelj: "Marko Filipović"
Primatelj(i): "Pisarnica" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

Molim Vas da uvažite primjedbu na izmjenu prostornog plana prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU -a Max Stoja

Smatram da kao građanin Pule imam pravo na primjedbu na promjenu prostornog plana grada Pule za navedene teme.

U nastavku prilažem obrazloženje o temi:

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637354135444438433035353631343230303030303030353630444535334 67D 1/2

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

Lijep pozdrav

Odgovori na primjedbu br. 75.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

76. Marko Grbac

14/07/2026, 13:35 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-36
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 16:01:10

Primjedba - Marko Grbac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.
2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.
3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.
4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Marko Grbac

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 76.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

77. Marta Horvat

8/10/26, 10:43 AM E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-135
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 22:17:21

Primjedba - Marta Horvat

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

povodom javne rasprave glede UPUa Max Stoja, uz napomenu da smatram da je vrijeme i trajanje rasprave bilo neprikladno i prekratko u odnosu na značaj tog plana za kvalitetu života građana, te identitet i održivi razvoj Grada (jer je vrijeme sezone u kojoj većina građana okupirana poslom u turizmu ili su sami na godišnjem/putovanju, pogotovo jer je u tijeku Pula film festival i priprema za još 2 javne rasprave izuzetno značajne za građane Pule - za Lungomare i Delfin...) prilažem vam svoje primjedbe i prijedloge:

1. U skladu sa stavovima gradonačelnika izrečenim na usmenoj javnoj raspravi da je osnovna namjera izmjene UPUa Max Stoja - dobrobit građana Pule, osobito starijih (dom za starije) i mladih (priuštivo stanovanje) smatram da je pod Ciljeve UPUa potrebno jasnije naglasiti da je osnovni cilj njegove izmjene podizanje kvalitete života i zdravlja građana, a ne samo masovna stanogradnja kojom se planira 1655 novih stanova za cca 5000 osoba.

Naime, građani su putem participativnog procesa naglasili da je "prostor potrebno urediti u općem i javnom interesu... potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena..." i sl. dok se ovim prijedlogom UPUa planira pretjerana stanogradnja bez definiranih kriterija glede društvene i ostale infrastrukture za izgradnju u biti potpuno novog naselja.

Stoga predlažem da se sav prostor Mješovite namjene NE prenamjenjuje u pretežito stambenu M1, već javnu i društvenu namjenu M, da se sav prostor sportsko - rekreacijske namjene R1 planira kao zaštitne zelene površine Z, uz brisanje njihove planirane rezervacije za moguću buduću stanogradnju, a sve zelene površine sačuvaju kao takve, te da se pod Način i uvjeti gradnje definira obavezna provedba adekvatnih javnih arhitektonskih natječaja za SAV prostor obuhvata UPUa bez obzira na vlasništvo (i za gradsko, i za državno i za privatno vlasništvo).

Napominjem da građani nisu bili transparentno upoznati sa planiranjem ustvari cijelog novog naselja jer je tek u usmenom izlaganju izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom prijedlogu UPUa ili dokumentima dostupnim javnosti, što je u suprotnosti sa osnovnim ciljem javne rasprave da bude transparentna i adekvatno objašnjena građanima kako bi svojim primjedbama mogli utjecati na nju.

Naime, za građane Pule ta je izostavljena informacija izuzetno značajna i jer bi predložena gradnja potpuno promijenila identitet prostora i kvalitetu života stanovnika Stoje i cijelog grada, a izgradnja potrebne infrastrukture za novo naselje išla bi na TERET GRAĐANA.

2. Glede rečenog smatram da je planirani prostor za stambenu gradnju predimenzioniran, a toliki planirani broj stanova pretjeran i nepotreban, budući broj stanovnika Pule po dostupnim podacima opada (za 8,7% između 2011. i 2021.g.), a glavni problem ustvari nije u nedostatku stanova, već u njihovoj sadašnjoj namjeni, prvenstveno za turizam (1/3 stambenog fonda je neiskorišteno), jer broj stambenih jedinica kontinuirano raste.

3. Budući u UPUu i Javnoj raspravi nedostaju stručne urbanističke analize o postojećem i budućem/mogućem stanju cjelokupne infrastrukture glede planiranog prekapacitiranog novog naselja, kao i procjena kapaciteta prostora i neophodne komunalne, društvene, zdravstvene... infrastrukture, te uslužnih djelatnosti u skladu sa planiranim brojem stanova i novih stanovnika (promet, parkirna mjesta, kanalizacijski sustav, fekalni kolektor, vodovod, struja, sustav odvodnje kišnice, vrtići, škole, kulturne, zdravstvene i ostale javne ustanove...), iste je neophodno učiniti prije usvajanja planiranog UPUa ukoliko se želi kvalitetno planiranje prostora za dobrobit građana.

Stoga smatram da bi se sadašnji prostor Max Stoje namjesto "sanacijom kroz arhitekturu" koja se predlaže, trebao sanirati na održivije načine, pogotovo u kontekstu sve težih posljedica klimatskih promjena, te da bi prije bilo kakve nove gradnje trebala biti provedena stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koja je i bila (do sada ne sprovedena) zakonska obaveza.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti uništila identitet naselja Stoje, kao i cijelog grada, radikalno promijenila vizuru prostora (zgrade sa 7 katova nisu dio mediteranske tradicije) i kvalitetu života stanovnika pretjeranom masovnom izgradnjom, onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga. Stanogradnja se treba definiranim kriterijima ograničiti i uklopiti u okolinu radi sprječavanja daljnje nepotrebne i turistički kontraproduktivne apartmanizacije, a centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, treba se pošumiti visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uvažavajući postojeću mikroklimu.

Budući UPU Max Stoja predstavlja rijetku i jedinstvenu razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora u službi građana i ojačavanje otpornosti grada na klimatske ekstreme, tražim da se predložene izmjene NE USVOJE bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga, te vas molim vas da o njima razmislite i donesete odluke na dobrobit SVIH građana, a ne samo investitora.

Vjerujući u vašu stručnost i brigu za sadašnje i buduće generacije Puležana, jer prostor smo ne samo "dobili od naših predaka, već i posudili od naših potomaka", unaprijed vam na tome zahvaljujem.

Lijep pozdrav i svako dobro.

Marta Horvat

U Puli, 13. srpnja 2026. godine

Poštovani,

povodom javne rasprave glede UPUa Max Stoja, uz napomenu da smatram da je vrijeme i trajanje rasprave bilo neprikladno i prekratko u odnosu na značaj tog plana za kvalitetu života građana, te identitet i održivi razvoj Grada (jer je vrijeme sezone u kojoj većina građana okupirana poslom u turizmu ili su sami na godišnjem/putovanju, pogotovo jer je u tijeku Pula film festival i priprema za još 2 javne rasprave izuzetno značajne za građane Pule - za Lungomare i Delfin...) prilažem vam svoje primjedbe i prijedloge:

1. U skladu sa stavovima gradonačelnika izrečenim na usmenoj javnoj raspravi da je osnovna namjera izmjene UPUa Max Stoja - dobrobit građana Pule, osobito starijih (dom za starije) i mladih (priuštivo stanovanje) smatram da je pod Ciljeve UPUa potrebno jasnije naglasiti da je osnovni cilj njegove izmjene podizanje kvalitete života i zdravlja građana, a ne samo masovna stanogradnja kojom se planira 1655 novih stanova za cca 5000 osoba.

Naime, građani su putem participativnog procesa naglasili da je "prostor potrebno urediti u općem i javnom interesu... potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena..." i sl. dok se ovim prijedlogom UPUa planira pretjerana stanogradnja bez definiranih kriterija glede društvene i ostale infrastrukture za izgradnju u biti potpuno novog naselja.

Stoga predlažem da se sav prostor Mješovite namjene NE prenamjenjuje u pretežito stambenu M1, već javnu i društvenu namjenu M, da se sav prostor sportsko - rekreacijske namjene R1 planira kao zaštitne zelene površine Z, uz brisanje njihove planirane rezervacije za moguću buduću stanogradnju, a sve zelene površine sačuvaju kao takve, te da se pod Način i uvjeti gradnje definira obavezna provedba adekvatnih javnih arhitektonskih natječaja za SAV prostor obuhvata UPUa bez obzira na vlasništvo (i za gradsko, i za državno i za privatno vlasništvo).

Napominjem da građani nisu bili transparentno upoznati sa planiranjem ustvari cijelog novog naselja jer je tek u usmenom izlaganju izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom prijedlogu UPUa ili dokumentima dostupnim javnosti, što je u suprotnosti sa osnovnim ciljem javne rasprave da bude transparentna i adekvatno objašnjena građanima kako bi svojim primjedbama mogli utjecati na nju.

Naime, za građane Pule ta je izostavljena informacija izuzetno značajna i jer bi predložena gradnja potpuno promijenila identitet prostora i kvalitetu života stanovnika Stoje i cijelog grada, a izgradnja potrebne infrastrukture za novo naselje išla bi na TERET GRAĐANA.

2. Glede rečenog smatram da je planirani prostor za stambenu gradnju predimenzioniran, a toliki planirani broj stanova pretjeran i nepotreban, budući broj stanovnika Pule po dostupnim podacima opada (za 8,7% između 2011. i 2021.g.), a glavni problem ustvari nije u nedostatku stanova, već u njihovoj sadašnjoj namjeni, prvenstveno za turizam (1/3 stambenog fonda je neiskorišteno), jer broj stambenih jedinica kontinuirano raste.

3. Budući u UPUu i Javnoj raspravi nedostaju stručne urbanističke analize o postojećem i budućem/mogućem stanju cjelokupne infrastrukture glede planiranog prekapacitiranog novog naselja, kao i procjena kapaciteta prostora i neophodne komunalne, društvene, zdravstvene... infrastrukture, te uslužnih djelatnosti u skladu sa planiranim brojem stanova i novih stanovnika (promet, parkirna mjesta, kanalizacijski sustav, fekalni kolektor, vodovod, struja, sustav odvodnje kišnice, vrtići, škole, kulturne, zdravstvene i ostale javne ustanove...), iste je neophodno učiniti prije usvajanja planiranog UPUa ukoliko se želi kvalitetno planiranje prostora za dobrobit građana.

Stoga smatram da bi se sadašnji prostor Max Stoje namjesto "sanacijom kroz arhitekturu" koja se predlaže, trebao sanirati na održivije načine, pogotovo u kontekstu sve težih posljedica klimatskih promjena, te da bi prije bilo kakve nove gradnje trebala biti provedena stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koja je i bila (do sada ne sprovedena) zakonska obaveza.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti uništila identitet naselja Stoje, kao i cijelog grada, radikalno promijenila vizuru prostora (zgrade sa 7 katova nisu dio mediteranske tradicije) i kvalitetu života stanovnika pretjeranom masovnom izgradnjom, onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
Stanogradnja se treba definiranim kriterijima ograničiti i uklopiti u okolinu radi sprječavanja daljnje nepotrebne i turistički kontraproduktivne apartmanizacije, a centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, treba se pošumiti visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uvažavajući postojeću mikroklimu.

Budući UPU Max Stoja predstavlja rijetku i jedinstvenu razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora u službi građana i ojačavanje otpornosti grada na klimatske ekstreme, tražim da se predložene izmjene NE USVOJE bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga, te vas molim vas da o njima razmislite i donesete odluke na dobrobit SVIH građana, a ne samo investitora.

Vjerujući u vašu stručnost i brigu za sadašnje i buduće generacije Puležana, jer prostor smo ne samo "dobili od naših predaka, već i posudili od naših potomaka", unaprijed vam na tome zahvaljujem.

Ljep pozdrav i svako dobro.

Teodora Beletić, prof.

U Puli, 9. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 77.

Primjedba sadrži uvodni navod o terminu i trajanju javne rasprave, četiri numerirana prijedloga i zaključni zahtjev. Očitovanje se daje prema toj podjeli, uz zasebno očitovanje o navodu koji se odnosi na objavu procijenjenog broja stanova i stanovnika.

Uvod - navod da su vrijeme i trajanje javne rasprave bili neprikladni i prekratki s obzirom na značaj plana, turističku sezonu, godišnje odmore i istodobno održavanje drugih javnih rasprava

NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon) kojima su propisani način objave, trajanje javnog uvida te način sudjelovanja javnosti.

U odnosu na prigovor da je rasprava bila prekratka ističe se da je člankom 98. stavkom 3. Zakona propisano da javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana. Nositelj izrade nije ovlašten produljiti javni uvid preko tog zakonskog maksimuma, pa provedeno trajanje nije stvar procjene nego zakonske obveze.

Nadalje, Zakon ne propisuje razdoblje godine u kojem se javna rasprava smije ili ne smije provoditi, niti ograničava istodobno vođenje više postupaka za različite prostorne planove. Tijekom javnog uvida organizirano je javno izlaganje na kojem su nositelj izrade i stručni izrađivač obrazložili plansko rješenje, o čemu je vođen zapisnik sukladno članku 99. Zakona, a primjedbe su se mogle podnositi na sve zakonom propisane načine. Broj i opseg zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi pokazuju da je javnost o postupku bila obaviještena i da je u njemu sudjelovala u znatnoj mjeri.

1. **Prijedlog da se u ciljevima Plana jasnije naglasi podizanje kvalitete života i zdravlja građana, da se sav prostor mješovite namjene ne prenamjenjuje u pretežito stambenu (M1) nego u javnu i društvenu namjenu, da se sav prostor sportsko-rekreacijske namjene (R1) planira kao zaštitne zelene površine (Z) uz brisanje rezervacije za buduću stanogradnju, da se sve zelene površine sačuvaju te da se propiše obvezni javni arhitektonski natječaj za cijeli obuhvat bez obzira na vlasništvo**

   DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio prijedloga koji se odnosi na brisanje rezervacije prostora za buduću stanogradnju na zelenoj površini. Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na nju uklonit će se i iz obrazloženja Plana, uključujući njezino navođenje kao kompenzacijske mjere. Namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z).

Ne prihvaća se prijedlog da se sav prostor mješovite namjene odredi kao javna i društvena namjena, a sav prostor sportsko-rekreacijske namjene kao zaštitne zelene površine. Takva izmjena predstavljala bi promjenu namjene površina na cijelom obuhvatu i istodobno bi utjecala na vlasničke odnose, jer bi se njome na zemljištu u privatnom vlasništvu ukinula mogućnost gradnje koju plan šireg područja dopušta - prema članku 62. Zakona planom užeg područja ne mogu se propisivati rješenja koja izlaze iz okvira plana šireg područja. Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu

stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), pri čemu je stanovanje unutar površina M izrijekom dopušteno.

Ne prihvaća se ni prijedlog propisivanja javnog arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat bez obzira na vlasništvo. Člankom 55. stavkom 1. Zakona propisano je da se odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine, po potrebi, propisuje obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave; zone u privatnom vlasništvu koje nisu javne i društvene namjene nisu ni jedno ni drugo. Za zahvate na koje se ta obveza odnosi Plan ju je i propisao: za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene, a za zonu R1 propisan je i participativni proces prije natječaja (članak 105. Odredbi za provedbu).

Ne prihvaća se ni prijedlog dopune ciljeva Plana. Ciljevi i programska polazišta utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo. Sadržajno, ciljevi na koje primjedba upućuje već su utvrđeni kao programske smjernice ovih izmjena i dopuna: osiguranje visokog standarda javnih površina i zelenih površina radi kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i prilagodbe klimatskim promjenama, osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat te definiranje potrebnih javnih sadržaja. Rezultati participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023. ugrađeni su u te smjernice.

Zelene površine unutar obuhvata Planom se zadržavaju: zaštitne zelene površine ostaju u toj namjeni, postojeća kvalitetna šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava, u nižem je središnjem dijelu planirana javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, a za svaku je građevnu česticu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu).

1.a Navod da građani nisu bili transparentno upoznati s razmjerom zahvata jer je procjena od približno 1.655 stanova i 5.000 novih stanovnika iznesena tek usmeno na javnom izlaganju

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina i lokacijski uvjeti utvrđeni Prijedlogom Plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se navod da je izostanak te brojke predstavljao povredu postupka. Prema članku 99. Zakona na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik; podatak o procijenjenom broju stanova i stanovnika iznesen je upravo u okviru tog obrazlaganja, kao orijentacijska procjena. Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima.

2. **Navod da je prostor za stambenu gradnju predimenzioniran i broj stanova pretjeran zbog pada broja stanovnika Pule za 8,7% između 2011. i 2021. te da problem nije nedostatak stanova nego njihova sadašnja namjena, prvenstveno turistička, uz podatak da je trećina stambenog fonda neiskorištena**

NE PRIHVAĆA SE.

Podaci o kretanju broja stanovnika i o stambenom fondu odnose se na razinu cijeloga grada i predmet su stambene politike te prostornog plana šireg područja. Kapaciteti izgradnje na ovoj lokaciji utvrđeni su Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a ovim se izmjenama i dopunama razrađuju unutar okvira koji GUP dopušta, uz mogućnost propisivanja strožih, ali ne i blažih rješenja (članak 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)). Preispitivanje ukupnoga stambenog kapaciteta grada u odnosu na demografska kretanja moguće je u postupku izmjena i dopuna GUP-a, a ne u postupku izmjena i dopuna plana užeg područja.

Prostornim planom užeg područja ne može se odrediti način korištenja postojećega stambenog fonda niti se udio stanova koji nisu u funkciji stalnog stanovanja može smanjiti odredbama ovoga Plana. Korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa i mjera stambene i porezne politike.

3. **Zahtjev da se prije usvajanja Plana izrade stručne urbanističke analize o postojećem i budućem stanju infrastrukture i procjena kapaciteta prostora te da se prostor sanira na održiviji način, uz provedbu stvarne geotehničke i ekološke sanacije kao zakonske obveze**

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Kapacitet se za svaki zahvat pojedinačno provjerava u postupku izdavanja akata za provedbu Plana: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a prema članku 68. stavku 9. Odredbi za provedbu mjesto i način priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo. Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe utvrđuje se posebnim propisima i aktima nadležnih tijela na razini cijeloga grada.

Obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena gradnjom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana, dakle prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu, koji ovim izmjenama i

dopunama nije uveden. Geotehnički uvjeti gradnje dokazuju se geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno (članak 121. stavak 2. Odredbi za provedbu).

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6 uz zapadni rub depresije zbog identiteta, vizura i prirodne ventilacije, zahtjev da se stanogradnja ograniči radi sprječavanja apartmanizacije te prijedlog da se središnji plato pošumi visokim raslinjem uz uvažavanje postojeće mikroklime**
   NE PRIHVAĆA SE.

Najveći dopušteni broj etaža nije utvrđen ovim izmjenama i dopunama, nego Generalnim urbanističkim planom Grada Pule. Tablicom lokacijskih uvjeta i načina gradnje iz članka 69. GUP-a za zone unutar obuhvata propisani su koeficijent izgrađenosti do 0,7, najviša visina do 41 m i do sedam nadzemnih etaža, a prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja. Plan tu mogućnost i koristi — za dio zona propisana je najviša visina 21 m za šest nadzemnih etaža umjesto 41 m koliko GUP dopušta. Uz to obuhvat nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom s denivelacijom terena od preko 20 metara, u kojem se građevine smještene unutar depresije pretežnim dijelom svoje visine nalaze ispod razine okolnog terena.

Prozračnost i otvorenost prostora Plan osigurava izrijekom: člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Ublažavanje toplinskog otoka operacionalizirano je obveznim udjelom zelenila po građevnoj čestici (članak 19.), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem parkirališnih površina (članak 79.) te mjerama zaštite od toplinskog vala (članak 127.).

Pošumljavanje središnjeg platoa nije u suprotnosti s planiranom namjenom, nego je njome omogućeno. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka; unutar te se namjene javne zelene površine mogu uređivati, uključujući sadnju visokog raslinja, uz mogućnost uređenja pješačkih i biciklističkih poveznica, odmorišta te dječjih i rekreacijskih igrališta. Konkretno krajobrazno rješenje utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prethodi participativni proces za programiranje sadržaja, uz smjernicu da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Ograničavanje stanogradnje radi sprječavanja apartmanizacije ne može se propisati odredbama prostornog plana. Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama; pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega.

ZAKLJUČNO: zahtjev da se predložene izmjene ne usvoje bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga

NE PRIHVAĆA SE.

Odustajanje od izmjena i dopuna nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Ocjena je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Nakon javne rasprave pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

78. Martina Defar

15/07/2026, 14:20 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-144
Kreirano: 15.07.2026

Zaprimljeno: 15.07.2026 10:21:35

Primjedba - Martina Defar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene

stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.
Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

15/07/2026, 14:20 E-mail

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.
Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Ime i prezime: Martina Defar

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 78.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

79. Martina Valić

15/07/2026, 14:08 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-133
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 23:19:42

Primjedba - Martina Valić

Pošiljatelj: "Martina Valić" [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

ovim putem izražavam protivljenje planiranoj izgradnji u zoni Max Stoja.

Smatram da je potrebno očuvati ovu vrijednu zelenu površinu te zadržati njezinu sportsko-rekreacijsku namjenu, umjesto prenamjene u stambenu zonu. Gradnja velikog broja novih stanova dodatno bi narušila okoliš, smanjila zelene površine te negativno utjecala na mikroklimu i prirodno prozračivanje ovog dijela grada.

Predlažem da se područje sačuva i dodatno ozeleni sadnjom drveća i uređenjem javnog parka, na dobrobit sadašnjih i budućih građana Pule.

Molim da ovu primjedbu uvažite pri donošenju konačne odluke.

S poštovanjem,
Martina Valić

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B303045363239374541354439383334323030303030303035433935443333467D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 79.

Primjedba nije numerirana i sadrži dva zahtjeva — zadržavanje sportsko-rekreacijske namjene umjesto prenamjene u stambenu zonu te dodatno ozelenjivanje područja sadnjom drveća i uređenjem javnog parka — uz obrazloženje koje se odnosi na okoliš, zelene površine, mikroklimu i prirodno prozračivanje. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

1. **Zahtjev da se očuva zelena površina i zadrži sportsko-rekreacijska namjena umjesto prenamjene u stambenu zonu, uz navod da bi gradnja velikog broja stanova narušila okoliš, smanjila zelene površine te negativno utjecala na mikroklimu i prirodno prozračivanje**
   NE PRIHVAĆA SE.

Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 razrada je te iste GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, a uz nju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene. Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata izvan jame kamenoloma, pa se izgradnja usmjerava na rubne, već devastirane i prometno dostupne dijelove, dok se središnji, niži dio prostora zadržava kao javni prostor rekreacije i zelenila.

Zeleni fond unutar obuhvata Planom je propisan kao obveza. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, a člankom 78. propisano je da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi. Zaštitne zelene površine se zadržavaju, uključujući postojeću kvalitetnu šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Prozračnost prostora i ublažavanje toplinskog otoka osigurani su konkretnim odredbama: člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni, stavcima 6. i 7. istoga članka obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu, člankom 79. obvezno ozelenjavanje svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta, a člankom 127.c. mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala. Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

2. Prijedlog da se područje sačuva i dodatno ozeleni sadnjom drveća te uređenjem javnog parka

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. Javni park unutar obuhvata nije stvar buduće odluke, nego je Planom prostorno određen. Člankom 105. Odredbi za provedbu unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) određena je središnja javna zona rekreacije i parka, za koju je propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone, uz smjernice o povezivanju s pješačkim površinama na obodu i o tome da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Sadnja drveća propisana je kao obveza, a ne kao preporuka. Člankom 103. Odredbi za provedbu utvrđeno je da je kod uređenja svih javnih zelenih površina novim sadnicama potrebno saditi autohtone vrste biljnog materijala, uz popis vrsta, a člankom 105.a da se zaštitne zelene površine uređuju pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom. Za svaku građevnu česticu unutar obuhvata propisan je obvezni udio zelenila sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, a sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju se ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta.

Konkretno krajobrazno rješenje — izbor vrsta, struktura nasada i raspored sadržaja unutar javne zone — utvrdit će se u natječajnom postupku, koji je za razradu takvog rješenja primjereniji instrument od odredbe urbanističkog plana, jer plan propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

80. Matea Ikić Piljan

14/07/2026, 14:54 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-78
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 17:32:57

Primjedba - Matea Ikić Piljan

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Matea Ikić Piljan

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 80.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

81. Matej Dolenec

14/07/2026, 13:32 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-31
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 20:19:40

Primjedba - Matej Dolenc

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime:
Adresa stanovanja:

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 81.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

82. Matija Štimac

14/07/2026, 13:22 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-15
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:30:39

Primjedba - Matija Štimac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.
Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane

gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Matija Štimac

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 82.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

83. Max City d.o.o.

JAVNA RASPRAVA – PRIMJEDBA NA PLAN

MAX CITY d.o.o.
OIB: 54492144173,
ULICA STOJA - VIA STOIA 14A
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- smještaj TS koja je na kartografskom prikazu 2.2. smještena u zoni brojčane oznake 3.2. na k.č. br. 5282/8 uz postojeću prometnicu i nasuprot zoni brojčane oznake 4, nije odgovarajući.

Predlažemo da se ista na kartografskom prikazu 2.2. planira na rubnom jugoistočnom dijelu k.č. br. 5282/31 (kod okretišta postojeće prometnice)

Prijedlog obrazlažemo: Člankom 86. stavkom 6. je propisano da su lokacije novih TS određene shematski i da su moguća odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže i lokacije pojedine TS, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe. Međutim, kako u provedbi Plana ne bi bilo sporno o kolikim odstupanjima se može raditi, predlaže se smještaj predmetne TS kod okretišta postojeće prometnice (nasuprot dostavnoj rampi trgovačkog centra) radi omogućavanja lakšeg pristupa. Sada planirana lokacija, a obzirom na denivelaciju terena, nije pogodna za građenje TS. Uz navedeno, ovim prijedlogom smještaja nove TS se najmanje utječe na uvjete gradnje budućih građevina.

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Muidža, direktor

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

OBRAZAC: 0302013200

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Izjava:

Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.

e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

.....

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 83.

PRIHVAĆA SE.

Člankom 86. stavkom 6. Odredbi za provedbu utvrđeno je da su lokacije novih transformatorskih stanica i trase planiranih mreža ovim Planom određene shematski te da su kod izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana moguća odstupanja u pogledu lokacije pojedine TS, uz uvažavanje osnovne koncepcije elektroenergetske opskrbe. Predložena lokacija ostaje unutar te koncepcije, pa je preciziranje shematskog prikaza na kartografskom prikazu 2.2. moguće.

Preciziranje je i svrsishodno: predloženi položaj uz okretište postojeće prometnice osigurava lakši kolni pristup za dopremu opreme i održavanje, koji je člankom 86. stavkom 1. propisan kao uvjet za smještaj TS, a zbog denivelacije terena povoljniji je za građenje od dosad prikazane lokacije. Novim se položajem ujedno najmanje utječe na uvjete gradnje građevina u okolnim zonama.

84. Max City d.o.o.

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

MAX CITY d.o.o.
OIB: 54492144173,
ULICA STOJA - VIA STOIA 14A
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- je stavkom 8. članka 14. predloženo da se prilikom određivanja građevnog pravca građevinama u zoni mještovite namjene M1 mora 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

Predlažemo da se stavak 8. u cijelosti briše.

Prijedlog obrazlažemo: Za ovakvom odredbom nema potrebe obzirom da je, propisivanjem gradivog dijela građevne čestice, osigurana dovoljna međusobna udaljenost nadzemnih dijelova građevina koje se nalaze jedna nasuprot drugoj u odnosu na prometnicu koja ih razdvaja, a ista je na svakom mjestu veća nego što je to određeno GUP-om ili nekim UPU-om za bilo koje područje na teritoriju Grada. Sagledavajući predložene gradive dijelove građevnih čestica i profile postojećih i planiranih prometnica, vidljivo je da se naše nekretnine najvećim dijelom nalaze na području gdje je planirana prometnica profila 2-2, za koji je propisana minimalna širina od 9,20 metara, a minimalna udaljenost zgrada od regulacijske linije (gradivi dio) iznosi ukupno 9 metara, što osigurava minimalnu udaljenost između nadzemnih dijelova zgrada od 18,20 metara. U manjem dijelu uz profil 2-2 je minimalna udaljenost zgrada od regulacijske linije ukupno 8 metara, što daje minimalnu međusobnu udaljenost zgrada od 17,20 metara (ovako određen gradivi dio se nalazi između planiranih zgrada koje se nalaze uz postojeću prometnicu velikog pada koja vodi do skladišta trgovačkog centra). Obzirom na izraženu denivelaciju terena, zgrade u zoni 3.2. neće biti velike visine u odnosu na nivo prometnice (zgrade će jedna nasuprot drugoj biti kaskadno postavljene). Zaključno, propisivanjem gradivih dijelova građevnih čestica i profilima prometnica je već osigurana dovoljna širina pješačkih koridora i vizura područja u obuhvatu Plana, a osiguran je i poželjan dotok svjetlosti i zraka, kao i privatnost budućih korisnika i vlasnika stanova i poslovnih prostora u našim zgradama te se zaključuje da nema urbanističkih ili prostorno planskih opravdanja za dodatnim propisivanjem minimalne udaljenosti između zgrada.

OBRAZAC: 0302013200

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Muidža, direktor

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

Napomena:

Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

Izjava:
Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.
e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 84.

NE PRIHVAĆA SE.

Odredba nije suvišna, što proizlazi iz same primjedbe. Podnositelj navodi da iz propisanih profila prometnica i udaljenosti gradivih dijelova građevnih čestica od regulacijske linije proizlazi međusobna udaljenost nasuprotnih građevina od 18,20 metara, odnosno 17,20 metara u manjem dijelu uz profil 2-2. Kada bi propisani najmanji razmak od 20 metara već bio osiguran drugim odredbama Plana, njegovo brisanje ne bi proizvelo nikakav učinak; sam zahtjev za brisanjem pokazuje da odredba proizvodi učinak i da bez nje međusobna udaljenost nasuprotnih građevina može biti manja od 20 metara.

Udaljenost gradivog dijela građevne čestice od regulacijskog pravca određena je grafičkim dijelom Plana, listom br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, a položaj prometnica nije nepromjenjiv — člankom 40. stavkom 5. Odredbi za provedbu dopuštena su manja odstupanja mikrolokacije pristupnih prometnica i raskrižja od položaja utvrđenog u grafičkom dijelu Plana radi prilagodbe konfiguraciji terena, imovinskopravnim odnosima i uvjetima nadležnih tijela. Stavak 8. članka 14. Odredbi za provedbu jedina je odredba kojom je najmanja međusobna udaljenost nasuprotnih građevina u zoni mješovite pretežito stambene namjene zajamčena neovisno o tim odstupanjima, o pojedinačnom projektnom rješenju i o mogućim kasnijim preoblikovanjima građevnih čestica.

Okolnost da je propisana vrijednost veća od udaljenosti koje za druga područja Grada proizlaze iz GUP-a ili drugih urbanističkih planova uređenja nije razlog za brisanje. Prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja od plana šireg područja, pa propisivanje strožeg uvjeta nije nedopušteno, nego je izraz osobitosti ovoga prostora: riječ je o bivšem kamenolomu s denivelacijom terena većom od 20 metara iz kojeg je razloga u kontekstu novo planirane izgradnje potrebno posebnu pozornost voditi o prozračnosti i osunčanju.

Cilj koji se odredbom ostvaruje — poželjna širina javnih pješačkih koridora i vizura te dotok svjetla i zraka — utvrđen je Odlukom o izradi i programskim smjernicama ovih izmjena i dopuna, među kojima su ostvarenje kvalitetnih urbanih vizura iz prostora i kroz prostor te visok standard javnih površina. Brisanje stavka 8. članka 14. smanjilo bi razinu zaštite postignutu ovim izmjenama i dopunama, pa se prijedlog ne prihvaća.

85. Max City d.o.o.

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

MAX CITY d.o.o.
OIB: 54492144173,
ULICA STOJA - VIA STOIA 14A
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- u članku 18. stavku 6. je predloženo da druga rečenica glasi: Zahvati (sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula) se izvode isključivo za potrebe građevina/građevnih čestica na koje se postavljaju, odnosno za potrebe zone.

Predlažemo da se riječ „isključivo“ briše, podredno da se umjesto riječi „isključivo“ stavi riječ „prvenstveno“.

Prijedlog obrazlažemo: Iz teksta proizlazi da se sustavi za iskorištavanje sunčeve energije (sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula) mogu postavljati za potrebe građevina/građevnih čestica na koje se postavljaju, odnosno za potrebe zone, a riječ „isključivo“ bi u provedbi mogla izazvati dilemu ako bi se planiralo višak energije predati u mrežu (višak energije je za očekivati u ljetnom periodu za sunčanih dana). Predaja u mrežu je potrebna obzirom što primjerice jednoj zgradi nije dopušteno višak energije neposredno predati, odnosno prodati trgovačkom centru (to može raditi isključivo distributer električne energije).

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Muidža, direktor

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

OBRAZAC: 0302013200

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Izjava:

Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.

e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

.....
(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 85.

PRIHVAĆA SE.

Riječ „isključivo“ zamijenit će se riječju „prvenstveno“. Kako je u primjedbi osnovano navedeno, sustav sunčanih kolektara odnosno fotonaponskih modula redovito ostvaruje višak proizvedene energije u ljetnom razdoblju, a taj se višak prema posebnim propisima ne može izravno isporučiti drugom korisniku, nego se predaje u mrežu. Zadržavanje riječi „isključivo“ moglo bi se u provedbi tumačiti kao zapreka takvoj predaji, što nije bila svrha odredbe.

86. Max City d.o.o.

MAX CITY d.o.o.
OIB: 54492144173,
ULICA STOJA - VIA STOIA 14A
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- u članku 19. predloženo je da stavak 12. glasi: 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.

Predlažemo izmjenu na način da stavak 12. članka 19. glasi:
(12) Dopušteno je uklanjanje preostalih stijena kao i prilagođavanje terena u većoj i potrebnoj mjeri, te je dopušteno vršiti usjeke (iskopavanje) terena i/ili njegovo nasipanje iz opravdanih tehničkih i/ili sigurnosnih razloga, kao i potrebe primjerenog uređenja građevne čestice, uz uvažavanje uvjeta iz stavka 11., pri čemu se isto neće smatrati u neskladu s prostornim planovima šireg područja.

Prijedlog obrazlažemo: U pogledu uklanjanja stijena, na terenu je vidljivo da se preostale stijene, osim u stambenoj zoni, nalaze i u drugim zonama (primjerice preostala stijena na spoju zone 2.1. i 9., u kontaktu s Ulicom Fižela, koja u stanju u kakvom jeste, predstavlja iznimnu opasnost po živote i imovinu; prošle godine se njen dio odlomio i pao na prometnicu, taj put srećom bez ljudskih žrtava ili značajnije materijalne štete. U prethodnom geomehaničkom elaboratu je označena kao rasjedna zona, što znači da je da ista nije kompaktna već je ispucana i zdrobljena, slabe nosivosti i podložna slijeganju i klizanju). Stoga je potrebno dati mogućnost uklanjanja preostalih stijena u svim zonama.
Uvažavajući postojeći teren koji nije prirodni, već je nastao uslijed djelatnosti bivšeg kamenoloma, potrebno je dati širu mogućnost za vršiti usjeke i/ili nasipanje terena, koji ne moraju isključivo biti opravdani tehničkim razlozima, već mogu proizaći iz potrebe primjerenog uređenja građevne čestice i njenog terasastog spuštanja, sve kako je i opisano u stavku 14., a istim se spriječava i mogućnost erozije, uvijek uvažavajući koncept iz stavka 11.
Dodatno, uzimajući u obzir odredbe stavka 5. članka 11., razvidno je da ne postoji mogućnost prekomjernog usjecanja ili nasipanja terena. Potrebno je propisati i da se isto neće smatrati u neskladu s planovima višeg reda (obzirom da PPUG i GUP samo iznimno

dopuštaju mijenjanje prirodnog pada terena, iako se naša primjedba odnosi **na teren koji nije prirodni** već je nastao kao posljedica ljudskog djelovanja – eksploatacije kamena.

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Muidža, direktor

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

Izjava:
Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.
e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 86.

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na uklanjanje preostalih stijena zbog njihove nestabilnosti. Preostale stijene bivšeg eksploatacijskog polja nalaze se i izvan stambene zone, a za dio njih je geomehaničkim elaboratom utvrđeno da se nalaze u rasjednoj zoni, da nisu kompaktne te da su slabe nosivosti i podložne slijeganju i klizanju; zabilježeno je i odronjavanje dijela stijene na prometnicu. Nestabilnost utvrđena geomehaničkim elaboratom i argumentirana u projektu jest opravdan tehnički razlog u smislu članka 85. stavka 2. GUP-a, čiji popis razloga nije zatvoren, pa će se u stavku 12. članka 19. Odredbi za provedbu izrijekom navesti da se uklanjanje preostalih stijena dopušta i izvan stambene zone kada je to nužno radi stabilnosti i sigurnosti.

Prihvaćanje se odnosi isključivo na proširenje na sve zone, uz zadržavanje oba uvjeta koja propisuje članak 85. stavak 2. GUP-a: da se zahvat izvodi u nužnom dijelu građevne čestice i da razlozi budu opravdani i argumentirani u projektu. Predložena formulacija odrednicu „u nužnom dijelu građevne čestice“ ne sadrži, pa se u tom dijelu ne prihvaća — njezino bi izostavljanje značilo blaže rješenje od plana šireg područja, što članak 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) ne dopušta.

Uklanjanje nestabilnih stijenskih masa izvan građevnih čestica, na površinama javne namjene, ne uređuje se ovom odredbom. Takvi zahvati provode se u okviru sanacije bivšeg eksploatacijskog polja iz članka 129. Odredbi za provedbu, sukladno posebnim propisima i prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz Plana, uz biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa iz članka 104. Odredbi za provedbu.

Ne prihvaća se proširenje osnova za usjeke i nasipanje terena na „potrebe primjerenog uređenja građevne čestice“. Člankom 85. stavkom 2. GUP-a propisano je da se pri izgradnji osnovne građevine i uređenju građevne čestice mora maksimalno poštivati prirodni pad terena te da se nasipavanje i otkopavanje može dozvoliti samo u nužnom dijelu građevne čestice i isključivo iz opravdanih tehničkih razloga koji trebaju biti argumentirani u projektu. Prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja od plana šireg područja, pa se osnova šira od one iz GUP-a ne može propisati ovim Planom. Preoblikovanje devastiranog terena koje primjedba ima u vidu već je omogućeno stavcima 11., 13. i 14. članka 19. Odredbi za provedbu, kojima je izrijekom predviđeno kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma, nasipanje i terasasto uređenje te zbrinjavanje materijala od iskopa unutar lokacije.

Ne prihvaća se ni dodavanje odredbe da se navedeno „neće smatrati u neskladu s prostornim planovima šireg područja“. Usklađenost prostornog plana sa Zakonom i s planom šireg područja ne utvrđuje se odredbom samog plana, nego u postupku propisanom Zakonom, prije svega pribavljanjem suglasnosti Ministarstva iz članka 108. Zakona, pa takva odredba ne bi proizvodila pravni učinak.

87. Max City d.o.o.

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

MAX CITY d.o.o.
OIB: 54492144173,
ULICA STOJA - VIA STOIA 14A
HR-52100 PULA-POLA

Mob: 098 367-741

Pula, srpanj 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Uvidom u izloženi Prijedlog plana ovim putem želim izraziti svoje neslaganje sa predloženim iz razloga što:

- u članku 67. je u stavku 6. predloženo da prva rečenica glasi: (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).

Predlažemo izmjenu na način da se iza riječi „kroz građevnu česticu“ dodaju riječi „ili građevinu“

Prijedlog obrazlažemo:
Na istočnoj strani zone 3.2. se nalazi postojeća prometnica s okretištem. Uz prometnicu je uz zonu 3.2. planiran pješački nogostup (profil prometnice 1-1). Prema zapadu se u blizini nalazi i područje obvezne zaštite vizura na kojima nije moguća gradnja nadzemnih dijelova građevine i na kojima je potrebno osigurati pješačku povezanost unutar navedenih koridora, koji moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike, kako je to određeno člankom 67.
Ako se smatra da pješački prolazi trebaju na ovom dijelu područja biti dodatno osigurani (uz područje obveznih vizura i uz nogostup), predlaže se dati mogućnost osiguranja pješačke povezanosti i prolazom kroz zgradu. U protivnom bi ostatak zone 3.2., od obveznih vizura do njenog kraja na istočnoj strani, bio neupotrebljiv za bilo kakvu gradnju.

te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosimo primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

Stevan Mujdža, direktor

(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

Izjava:
Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem.
e-mail adresa na koju želim primati pismena: muidza.stevan@gmail.com

.....
(potpis)

MAX CITY d.o.o.

OBRAZAC: 0302013200

Odgovor na primjedbu br. 87.

PRIHVAĆA SE.

Svrha odredbe jest ostvarenje kvalitetne javne pješačke poveznice prema središnjoj javnoj površini (R1), a ta se svrha jednako ostvaruje prolazom kroz građevnu česticu i prolazom kroz građevinu. Uvjet iz stavka 7. istoga članka — da pješački prolazi moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike — primjenjuje se i na prolaz kroz građevinu, pa se razina javne dostupnosti ne smanjuje.

Prihvaćanjem se ujedno otklanja nesrazmjer u istočnom dijelu zone numeričke oznake 3.2., gdje se uz obvezni pješački prolaz nalaze i koridor obavezne zaštite vizura, u kojem nije moguća gradnja nadzemnih dijelova građevina, i pješački nogostup uz postojeću prometnicu, zbog čega bi preostali dio zone bio teško upotrebljiv za gradnju.

Odredba plana će se dodatno pojasniti, odnosno dopuniti u smislu preporuke omogućavanja dodatnih pješačkih prolaza kroz građevnu česticu ili građevinu prema središnjoj javnoj površini (R1) uz obavezu ostvarivanja javne pješačke povezanosti unutar koridora, a što je već definirano stavkom 3. istog članka.

88. Melani Molac

14/07/2026, 14:19 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-44
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 09:27:11

Primjedba - Melani Molac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Melani Molac

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 88.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

89. Melani Molac

15/07/2026, 13:46 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-104
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 10:46:41

Primjedba - Melani Molac

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na TERET GRAĐANA.
1. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
2.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
3. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
4.a.Nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora i prikazana na raspravi bilo u maketi ili 3d.
4.b.Nije uzeta u obzir postojeća mikro klima i utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora.
5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.
6. Protivim se planiranju gtadnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.
6.a. 5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, procistač, javni prevoz.... Hoćemo li imati i više ambulanti i doktora?
7. Ističem da Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, tražim analizu stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja plana.
8.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.
9.Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina!!!
Molim da me, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.
S poštovanjem,
Ime i prezime: Melani Molac
[redacted]
U Puli, 10. srpnja 2026. godine

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3636464539463430383134373633343230303030303030303936373045443346 7D 1/1

Odgovor na primjedbu br. 88.

Primjedba oznake 015-0485-26-104 sadrži uvodni navod te devet numeriranih točaka s podtočkama 4.a, 4.b i 6.a. Očitovanje se daje prema numeraciji iz podneska.

Uvod - navod da ne postoji infrastruktura za 1.645 novih stanova te da bi njezina izgradnja išla na teret građana

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

1. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog

okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

3. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih

gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

4.a Navod da nije provedena volumenska provjera kapaciteta prostora niti prikazana na javnoj raspravi maketom ili 3D prikazom

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti od granica građevne čestice i od nasuprotnih građevina, koridore obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio dodatno javno dostupan i provjerljiv. Ta dopuna ne mijenja planska rješenja, namjene površina ni lokacijske uvjete utvrđene Prijedlogom Plana.

4.b Navod da nisu uzete u obzir postojeća mikroklima te utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj

izmjena i dopuna, a operacionalizirano je obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m (članak 79. Odredbi za provedbu) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Cirkulacija zraka i otvorenost prostora osigurane su prostornim mjerama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu) i najmanjim razmakom od 20 metara između nasuprotnih građevina u zoni M1 (članak 14. stavak 8. Odredbi za provedbu). Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu
NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku. Člankom 105. Odredbi za provedbu za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito

očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

6. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole te navod da to upućuje na gradnju apartmana

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i odgoja i obrazovanja te aktima jedinice lokalne samouprave, na razini cijeloga grada. Prostorni plan užeg područja može takvu gradnju omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali je ne može naložiti ni financirati.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

6.a Navod o dodatnom opterećenju javnog zdravstva, komunalnih usluga, uređaja za pročišćavanje i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Opterećenje infrastrukturnih sustava provjereno je u postupku izrade Plana na propisani način — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, čiji su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u javnoj raspravi utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje. Mjesto i način priključenja pojedine građevine na komunalnu i drugu

infrastrukturu utvrđuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana, čime se stvarni kapacitet provjerava za svaki zahvat pojedinačno.

Mreža javne zdravstvene službe — broj ordinacija, ambulanti i doktora — utvrđuje se propisima iz područja zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, a organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. To nisu pitanja koja se uređuju urbanističkim planom uređenja. Ono što Plan može osigurati — prostorne pretpostavke — osigurano je: unutar površina mješovite namjene dopuštena je javna i društvena namjena, uključujući zdravstvene sadržaje, planirane su prometnice odgovarajućih profila s pješačkim i biciklističkim površinama te javna zona rekreacije i parka u središnjem dijelu obuhvata.

7. Navod o padu broja stanovnika Pule uz istovremeni rast broja stambenih jedinica te zahtjev za analizom stvarne potrebe prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

8. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu te upit o mogućnosti stambene namjene s društvenom

NE PRIHVAĆA SE,

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i

društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

9. Navod o mediteranskom identitetu grada i neprimjerenosti gradnje na sedam katova te navod da bi oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, koji je danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje kao programska smjernica — predviđen je izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije, u skladu s preporukom Konzervatorskog odjela u Puli iz zahtjeva javnopravnih tijela, a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine. Člankom 19. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Člankom 78. propisano je da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je, dakle, u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

90. Milovan Radošević

14/07/2026, 13:35 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-35
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 14:54:55

Primjedba - Milovan Radošević

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u

komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Milovan Radošević

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 90.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

91. Mirela Vuković

14/07/2026, 14:45 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-72
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 12:53:19

Primjedba - Mirela Vuković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime:
Mirela Vuković

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 91.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

92. Mirjana Juričić

14/07/2026, 13:17 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-8
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:42:52

Primjedba - Mirjana Juričić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3333444231434333423143443630343230303030303030454537434534334 67D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Mirjana Juričić,

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 92.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

93. Mirjana Pujac

14/07/2026, 13:15 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-4
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:26:06

Primjedba - Mirjana Pujac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Mirjana Pujac

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 93.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

94. Miroslav Gačić

14/07/2026, 13:27 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-23
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 13:28:56

Primjedba - Miroslav Gačić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Prima: pisarnica@pula.hr
Naslov: Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B4344303642424444384145303630343230303030303030393439344537334 67D 1/2

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvaćeno planom zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule te na okoliš.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni i pristupačni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Miroslav Gačić

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 89.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

95. Miško Macolić Tomičić

15/07/2026, 13:51 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-111
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 08:40:36

Primjedba - Miško Macolić Tomičić

Pošiljatelj: "Miško Macolić Tomičić"
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,
Miško Macolić Tomičić

Odgovor na primjedbu br. 95.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

96. Mladen Beović

14/07/2026, 14:38 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-67
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 19:36:56

Primjedba - Mladen Beović

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

Ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednicete dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i pre osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaci

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široku pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambenokomercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već op

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaja:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mo

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mre

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok reali

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pula i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže ranije, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanja plana uvjetuje izradom naovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pula.
da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnimodlukama o njihovu prihvaćanju.

Mladen Beović
[redacted]

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Nabavite BlueMail for Desktop

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3030464336353733413233433633343230303030303030303830414343323467D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 96.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

97. Mladen Marinović

15/07/2026, 14:03 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-125
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 10:31:42

Primjedba - Mladen Marinović

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Pozdrav,

U privitku šaljem primjedbe na UPU Max Stoja koje je pripremila Zelena Istra i skojima se u potpunosti slažem. Prostor Max Stoje treba služiti gradu i njegovim stanovnicima, a ne biti još jedno apartmansko naselje koje će kao i drugi dijelovi grada zjapiti prazno većinu godine i opterećivati infrastrukturu. Gradu treba novca, ali rasprodaja imovine i klijentelizam nije ono što će dugoročno pomoć gradu da opstane kao grad i ne pretvori se u kulisu za predstavu zvanu turistička sezona.

Pozdrav,
Mladen Marinović

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3636453236373234343035313633343230303030303030343043354342334 67D 1/1

ZELENA ISTRA
Gajeva 3, 52100 Pula
Telefon/faks: 052 506 065
e-mail: udruga-zelena-istra@pu.t-com.hr
url: www.zelena-istra.hr

U Puli, 10. srpnja 2026.

PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“

I. UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ predstavlja jedan od prostorno najvrjednijih neizgrađenih dijelova južnog dijela grada Pule. Riječ je o prostoru bivšeg kamenoloma koji se nalazi u neposrednoj blizini Lungomarea, sportsko-rekreacijskih zona, zelenih površina i obalnog područja, zbog čega njegovo buduće uređenje ima izniman značaj za kvalitetu života sadašnjih i budućih stanovnika grada.

Ovaj prostor predstavlja rijetku razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora kojim bi se unaprijedila dostupnost društvenih sadržaja, povećale javne zelene površine te osigurala otpornost grada na klimatske promjene. Upravo zbog toga svaka izmjena planskih rješenja mora biti posebno pažljivo obrazložena i utemeljena na javnom interesu, stručnim analizama i načelima održivog prostornog razvoja.

Izmjene prostornog plana ne smiju služiti prvenstveno prilagodbi prostora promijenjenim poslovnim interesima pojedinih investitora, već moraju dokazati da predložena rješenja dugoročno pridonose javnom interesu, racionalnom korištenju prostora, zaštiti okoliša, očuvanju krajobraza te povećanju kvalitete života građana.

Posebno je važno naglasiti da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar **Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP)**, što dodatno obvezuje nositelja izrade na primjenu načela zaštite obalnog prostora, ograničavanja prekomjerne izgradnje i očuvanja javno dostupnih prirodnih i krajobraznih vrijednosti. To je navedeno i u samom obrazloženju Plana (str. 5).

Analizom prijedloga Plana i njegovog obrazloženja utvrđeno je više ozbiljnih nedostataka koji dovode u pitanje opravdanost predloženih izmjena. Smatramo da obrazloženje ne pruža dovoljno stručnih ni činjeničnih razloga za povećanje intenziteta izgradnje, prenamjenu pojedinih površina i povećanje stambenih kapaciteta, niti dokazuje da su predložena rješenja najbolja moguća u odnosu na javni interes.

Slijedom navedenoga, podnosimo sljedeće opće i posebne primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE NA POSTUPAK IZRADE PLANA

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu

Iz obrazloženja proizlazi da je postupak izrade IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ pokrenut nakon

što je Gradonačelnik Grada Pule prihvatio inicijativu trgovačkog društva **MAX CITY d.o.o.** za pokretanje i financiranje izrade Plana. U obrazloženju se navodi kako je 9. kolovoza 2022. godine prihvaćena inicijativa investitora za izradu i financiranje IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“.

Nadalje, u obrazloženju se detaljno navodi da investitor predlaže:

- prenamjenu sportsko-rekreacijske površine (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1),
- prenamjenu dijela površina M2 u M1,
- formiranje nove stambene ulice,
- izmjenu prometnog rješenja,
- izmjene uvjeta i načina gradnje.

Sama činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Međutim, upravo zbog toga obrazloženje mora posebno uvjerljivo dokazati da predložene izmjene proizlaze iz javnog interesa, a ne prvenstveno iz promijenjenih poslovnih interesa privatnog vlasnika zemljišta.

Takvo obrazloženje u prijedlogu Plana nije dano.

U obrazloženju se kao razlog izmjena navodi da više ne postoji interes za realizaciju filmskog studija, no odustajanje privatnog investitora od prethodno planiranog projekta samo po sebi ne predstavlja dovoljan urbanistički razlog za povećanje stambene izgradnje. Prostorni planovi nisu instrument prilagodbe prostora pojedinačnim tržišnim interesima, već instrument zaštite javnog interesa i održivog razvoja.

Zahtjev

Tražimo da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane te zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim za razvoj grada.

---

2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala prostora

Jedan od temeljnih nedostataka prijedloga jest činjenica da obrazloženje ne sadrži analizu koja bi dokazala potrebu za povećanjem intenziteta gradnje.

Nigdje nisu prikazane:

- demografske projekcije,
- analiza potreba za novim stambenim kapacitetima,
- analiza potreba za dodatnim poslovnim prostorima,
- procjena učinaka povećanja broja korisnika prostora,
- analiza utjecaja na kvalitetu života stanovnika okolnih naselja.

Istodobno se predlaže prenamjena sportskih i poslovnih površina u pretežito stambenu namjenu te stvaranje nove stambene ulice.

Bez navedenih analiza nije moguće zaključiti da povećanje građevinskog potencijala predstavlja javni interes niti da odgovara stvarnim razvojnim potrebama Grada Pule.

Posebno zabrinjava činjenica da se u turistički izrazito opterećenom dijelu grada povećava mogućnost nove stambene izgradnje bez procjene rizika od daljnje apartmanizacije i prenamjene stanova u turistički smještaj.

Zahtjev

Prije usvajanja Plana potrebno je izraditi stručnu analizu stvarnih potreba za stanovanjem, procijeniti učinke planiranog povećanja stambenih kapaciteta te jasno dokazati javni interes za svaku predloženu prenamjenu.

3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge

Posebno zabrinjava činjenica da se u obrazloženju navodi kako **za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge.**

Istodobno se predlažu značajne izmjene koje uključuju povećanje stambene izgradnje, prenamjenu površina, izmjene prometnog rješenja i promjenu uvjeta gradnje.

Takve izmjene morale bi biti potkrijepljene najmanje:

- prometnom studijom,
- analizom kapaciteta komunalne infrastrukture,
- analizom utjecaja na javne usluge,
- klimatskom analizom,
- analizom zelene infrastrukture,
- analizom krajobraznih i vizualnih učinaka,
- procjenom kumulativnih učinaka planirane izgradnje.

Bez navedenih podloga nije moguće objektivno procijeniti posljedice predloženih izmjena niti dokazati da su predložena rješenja održiva.

Zahtjev

Tražimo izradu odgovarajućih stručnih podloga prije donošenja Plana te njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave.

---

4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora

Iz obrazloženja proizlazi da je odustajanjem od realizacije filmskog studija odmah pokrenut postupak izmjene plana radi stvaranja novih stambenih i mješovitih zona.

Međutim, nije vidljivo da su ozbiljno razmatrane druge mogućnosti razvoja ovog vrijednog gradskog prostora, primjerice:

- javni park i širenje zelene infrastrukture,
- sportsko-rekreacijski sadržaji,
- kulturni i obrazovni sadržaji,
- istraživački ili inovacijski centar,
- društveni sadržaji za lokalnu zajednicu,
- javne ustanove od interesa za građane.

S obzirom na činjenicu da se radi o jednoj od posljednjih većih razvojnih lokacija na području Stoje, smatramo da je prije donošenja odluke o povećanju stambene izgradnje bilo potrebno izraditi i javno predstaviti više razvojnih scenarija te usporediti njihove prostorne, društvene, prometne, okolišne i gospodarske učinke.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana.

S obzirom na važnost lokacije, prije donošenja plana potrebno je provesti i javni urbanističko-arhitektonski natječaj kojim bi se usporedilo više razvojnih rješenja, a ne samo jedno.

Zahtjev

Tražimo da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes i dugoročni održivi razvoj područja Max Stoja.

6. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea

U obrazloženju prijedloga Plana na str. 9. navodi se da Lungomare predstavlja koridor zelene infrastrukture, međutim nije provedena analiza utjecaja planiranog povećanja građevinskih kapaciteta na ovo iznimno vrijedno rekreacijsko i obalno područje.

Nisu procijenjeni:

- očekivani porast broja korisnika Lungomarea,
- dodatno prometno opterećenje okolnog prostora,
- povećani pritisak na plaže i javne površine uz obalu,
- kumulativni učinci s planiranim turističkim sadržajima u neposrednoj blizini, uključujući planirani hotelski projekt na području Lungomarea.

Posebno je važno sagledati ukupno opterećenje prostora s obzirom na postojeće turističke pritiske u južnom dijelu Pule i mogućnost daljnjeg povećanja turističkih kapaciteta. Bez takve analize nije moguće utvrditi hoće li predložene izmjene doprinijeti kvaliteti javnog prostora ili dodatno povećati pritisak na jedan od najvrjednijih obalnih prostora grada.

Zahtjev

Tražimo izradu analize utjecaja planiranih izmjena na Lungomare, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima.

9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje

U obrazloženju prijedloga Plana na str. 10. navodi se kako postojeći trgovački centar Max City već sada značajno dominira prostorom. Međutim, navedena činjenica ne može predstavljati argument za daljnje povećanje građevinskih volumena, već upravo suprotno – razlog za pažljivo ograničavanje novih zahvata i očuvanje prostorne ravnoteže.

Područje bivšeg kamenoloma Stoja već je obilježeno velikim izgrađenim volumenom trgovačkog centra koji ima snažan prostorni i vizualni utjecaj na okolni krajobraz. Svako daljnje povećanje intenziteta izgradnje mora stoga biti posebno opravdano analizom krajobraznih, vizualnih i prostornih učinaka, a ne samo povećanjem građevinskog potencijala.

Umjesto dodatnog jačanja dominantnih izgrađenih struktura, potrebno je razmotriti rješenja koja će uspostaviti ravnotežu između izgrađenih površina, javnih prostora, zelenih površina i krajobraznih vrijednosti ovog iznimno osjetljivog obalnog područja.

Zahtjev

Tražimo da se izradi stručna analiza vizualnog i krajobraznog utjecaja postojećih i planiranih volumena te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevinskih struktura.

10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje

Predložene izmjene i dopune Plana nisu dovoljno obrazložene u odnosu na suvremene zahtjeve prilagodbe klimatskim promjenama. Iako se u dokumentaciji spominje značaj zelenih površina, nisu analizirani stvarni učinci povećanja izgrađenosti i katnosti na klimatsku otpornost prostora.

Povećanje izgrađenih površina i smanjenje prirodnih površina može pridonijeti stvaranju efekta urbanog toplinskog otoka, povećati količinu nepropusnih površina te smanjiti prirodni kapacitet prostora za upijanje i zadržavanje oborinskih voda. Posebno je važno da se radi o obalnom području izloženom klimatskim rizicima, gdje bi planiranje trebalo prvenstveno povećavati otpornost prostora, a ne dodatno

povećavati njegovu opterećenost.

U obrazloženju Plana nije jasno dokazano zbog čega je potrebno povećavati katnost i intenzitet gradnje u odnosu na važeći plan, niti su prikazane alternativne mogućnosti razvoja koje bi omogućile ostvarenje javnih sadržaja uz manji građevinski intenzitet. Nisu analizirani ni kumulativni učinci planirane izgradnje u odnosu na postojeća turistička, stambena i prometna opterećenja šireg područja Stoje i Lungomarea.

Obalni prostor predstavlja ograničen i posebno vrijedan javni resurs čije planiranje mora prvenstveno biti usmjereno na očuvanje javne dostupnosti, kvalitete života stanovnika i stvaranje održivih gradskih sadržaja. Povećanje stambenih kapaciteta na ovakvoj lokaciji mora biti posebno opravdano, uz jasne mehanizme kojima će se spriječiti pretvaranje planiranih stanova u kapacitete turističkog smještaja i dodatnu apartmanizaciju prostora.

Posebno je potrebno odredbama za provedbu Plana:

- jasno ograničiti broj i strukturu stambenih jedinica,
- osigurati da planirani stambeni kapaciteti budu prvenstveno namijenjeni trajnom stanovanju,
- povećati minimalni udio javnih zelenih površina koje moraju ostati u javnom vlasništvu i trajno dostupne građanima,
- propisati obveznu faznu realizaciju javne infrastrukture prije ili istodobno s realizacijom komercijalne izgradnje.

Komercijalna gradnja ne bi smjela prethoditi osiguranju osnovnih javnih potreba, uključujući prometnu i komunalnu infrastrukturu, javne zelene površine i društvene sadržaje.

Dodatno, povećanje katnosti može imati trajne negativne posljedice na vrijedne vizure prema moru i krajobrazni identitet Stoje. Takve promjene predstavljaju nepovratnu transformaciju prostora koju nije moguće naknadno ispraviti.

Činjenica da se radi o prostoru bivšeg kamenoloma sama po sebi ne predstavlja opravdanje za maksimalno povećanje građevinskog intenziteta. Revitalizacija brownfield područja trebala bi biti usmjerena na povećanje javnih sadržaja, zelenih površina, klimatske otpornosti i kvalitete prostora, a ne prvenstveno na povećanje građevinskog potencijala.

Zahtjev

Tražimo da se prije donošenja Plana izradi analiza klimatske otpornosti i kumulativnih učinaka planirane izgradnje, preispita opravdanost povećanja katnosti i intenziteta gradnje te propišu jasne mjere zaštite zelenih površina, javnog interesa i trajne kvalitete obalnog prostora.

11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa

Planiranje društvenih sadržaja, osobito doma za starije i nemoćne osobe, na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule, već Republike Hrvatske, predstavlja značajan provedbeni rizik koji u obrazloženju Plana nije dovoljno razmotren.

Postoji opasnost da se donošenjem Plana omogući neposredna realizacija komercijalnih sadržaja na privatnom zemljištu, dok realizacija planiranih javnih sadržaja ostaje ovisna o budućem rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, suglasnostima i postupcima koji nisu vremenski određeni niti zajamčeni.

Takav pristup stvara neravnotežu između javnog i privatnog interesa, jer se prostorni preduvjeti za komercijalnu izgradnju osiguravaju odmah, dok se ostvarenje sadržaja od posebnog društvenog značaja odgađa za neizvjesnu budućnost.

Plan bi stoga morao sadržavati jasne provedbene mehanizme kojima se osigurava istodobna i obvezujuća realizacija planiranih javnih sadržaja, odnosno njihova odgovarajuća fazna povezanost s komercijalnom izgradnjom.

Zahtjev

Tražimo da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije, kako bi se osiguralo da javni sadržaji ne ostanu samo deklarativni dio planskog rješenja, dok se privatna izgradnja realizira bez istodobne koristi za lokalnu zajednicu.

Za Zelenu Istru,

Irena Burba

10. srpanj 2026.

Odgovori na primjedbu br. 97.

Podnesak se sastoji od popratnog dopisa u kojemu podnositelj navodi da u privitku dostavlja primjedbe koje je pripremila udruga Zelena Istra i da se s njima u potpunosti slaže, te od vlastitog obrazloženja u jednom odlomku. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

A Navod da prostor Max Stoje treba služiti gradu i njegovim stanovnicima, a ne biti još jedno apartmansko naselje koje će većinu godine zjapiti prazno i opterećivati infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Namjena površina unutar obuhvata nije utvrđena ovim Planom, nego planom šireg područja. Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z).

Planom nije određena ugostiteljsko-turistička namjena. Unutar obuhvata razgraničene su mješovita pretežito stambena namjena (M1), mješovita pretežito poslovna namjena (M2), javna i društvena namjena (D2), mješovita – društvena i sportsko-rekreacijska namjena (M) te sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1), a djelatnosti koje se unutar njih mogu obavljati određene su člankom 27. Odredbi za provedbu.

Javni sadržaji u prostoru su planski utvrđeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i prethodnog participativnog procesa.

Opterećenje infrastrukture Plan rješava kroz uvjete opremanja i priključenja. Člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. Odredbi za provedbu propisana je obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 81. normativ parkirališnih mjesta, člankom 80. obveza da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi. Prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) javnopravna tijela nadležna za pojedine infrastrukturne sustave daju mišljenje o poštivanju svojih zahtjeva prije donošenja Plana.

B Navod da gradu treba novca, ali da rasprodaja imovine i klijentelizam nisu ono što će dugoročno pomoći gradu

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade ovih izmjena i dopuna pokrenut je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, a izrada je provedena u granicama ciljeva i programskih polazišta utvrđenih tom Odlukom. Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave, a sredstva za izradu osigurana su sukladno članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23). Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. toga Zakona, dakle izrađivača nije birao investitor.

Prostorni plan ne uređuje raspolaganje nekretninama. Sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona o prostornom uređenju i obuhvaća namjenu površina te uvjete smještaja, gradnje, uređenja i zaštite; plan utvrđuje namjenu neovisno o vlasništvu i njime se vlasnički odnosi ne mijenjaju. Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada provodi se u zasebnim postupcima po posebnim propisima i o njemu se ne odlučuje ovim Planom.

Prije donošenja Plana pribavlja se suglasnost nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju o usklađenosti s propisima i s planom šireg područja, a Plan donosi Gradsko vijeće Grada Pule – Pola.

C Podnositelj se u cijelosti pridružuje primjedbama koje je u istoj javnoj raspravi podnijela udruga Zelena Istra

Uvodna konstatacija o položaju obuhvata u zaštićenom obalnom području mora

Navod podnositelja da se obuhvat Plana nalazi unutar zaštićenoga obalnog područja mora je točan i naveden je u obrazloženju Plana. Iz toga, međutim, ne proizlaze ograničenja na koja se primjedba poziva. Ograničenja u prostoru ograničenja propisana su člankom 48. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) kao popis namjena koje se u tom prostoru ne mogu planirati (istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, iskorištavanje snage vjetra, obrada otpada, uzgoj plave ribe, građevine za vlastite gospodarske potrebe, privezišta i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja i zahvati čija je posljedica fizička dioba otoka) — ni jedna od tih namjena ovim se Planom ne planira.

Članak 48.a istoga Zakona odnosi se na prostor ograničenja izvan građevinskog područja, a članak 49. na izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene. Obuhvat ovoga Plana u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja utvrđenog Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, pa se te odredbe na njega ne primjenjuju. Usklađenost Plana s odredbama Zakona koje se odnose na zaštićeno obalno područje mora predmet je suglasnosti nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), koja se pribavlja prije donošenja Plana.

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu; zahtjev da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane i zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim

NE PRIHVAĆA SE.

Podnositelj sam utvrđuje da činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Prema članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinice te iz drugih izvora sukladno zakonu, pa osiguranje sredstava izvan proračuna nije iznimka nego zakonom predviđena mogućnost.

Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave. Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dakle izrađivača nije birao investitor. Nositelj izrade Plana je Grad Pula – Pola, postupak je pokrenut Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće, a Plan donosi Gradsko vijeće.

Sadržaj obrazloženja prostornog plana propisan je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br.

106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11) i ne obuhvaća obvezu posebnog obrazlaganja javnog interesa po svakoj pojedinoj izmjeni ni prikaz razmatranih alternativa. Prikaz razumnih alternativnih rješenja institut je strateške procjene utjecaja na okoliš, a Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Javni interes u ovom je postupku utvrdilo predstavničko tijelo, određivanjem ciljeva i programskih polazišta u Odluci o izradi, a Plan je izrađen u granicama tih ciljeva. Ocjena usklađenosti s propisima i s planom šireg područja provodi se mišljenjima javnopravnih tijela iz članka 101. i suglasnošću iz članka 108. Zakona.

2. **Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala; zahtjev za izradom stručne analize stvarnih potreba za stanovanjem i procjenom učinaka povećanja stambenih kapaciteta prije usvajanja Plana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Demografske projekcije, analiza potreba za stambenim i poslovnim prostorima te procjena učinaka na okolna naselja nisu propisane kao obvezni sadržaj urbanističkog plana uređenja. Obvezni sadržaj propisan je člankom 80. Zakona, a obvezni prostorni pokazatelji i standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Stambena namjena na ovoj lokaciji nije uvedena ovim Planom. GUP Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), a razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i ostale planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja.

Intenzitet izgradnje Plan određuje instrumentima koji su za to propisani i koji su provjerljivi: najmanjom i najvećom površinom izgrađenosti, koeficijentom izgrađenosti, koeficijentom iskoristivosti, najvišom visinom i najvećim brojem nadzemnih etaža po pojedinoj zoni (članci 62. i 67. Odredbi za provedbu). Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno navedenom Pravilniku, čime razmjer zahvata postaje provjerljiv na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

3. **Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge; zahtjev za izradom prometne studije, analize kapaciteta komunalne infrastrukture, analize utjecaja na javne usluge, klimatske analize, analize zelene infrastrukture, analize krajobraznih i vizualnih učinaka i procjene kumulativnih učinaka, uz njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave**

   NE PRIHVAĆA SE.

Stručne podloge navedene u zahtjevu nisu propisane kao obvezne za izradu urbanističkog plana uređenja. Izostanak stručne podloge koja propisom nije određena kao obvezna ne predstavlja nedostatak postupka.

Sadržaj koji se zahtjevom traži Plan je uredio odredbama, a ne studijama. Prometno rješenje i uvjeti priključenja utvrđeni su člancima 68. do 81. Odredbi za provedbu, uključujući normativ parkirališnih mjesta (članak 81.) i obvezu da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama (članak 80.). Zelena infrastruktura uređena je obveznim udjelom od najmanje 20% svake građevne čestice (članci 19. i 67. stavak 9.), standardom sadnje jedne stablašice na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a,

obvezom sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) te uređenjem javnih i zaštitnih zelenih površina (članci 105. i 105.a). Klimatska prilagodba uređena je člancima 127.b i 127.c te integralnim sustavom odvodnje oborinskih voda utemeljenim na rješenjima temeljenima na prirodi (članak 92.). Krajobrazni i vizualni učinci uređeni su koridorima obavezne zaštite vizura (članak 67. stavak 3.), uvjetima oblikovanja (članak 67. stavak 8.) i uvjetima uređenja terena (članak 19. stavci 10. do 14.).

Kumulativni učinci i alternativna rješenja predmet su strateške procjene utjecaja na okoliš. Nadležno tijelo — Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije — mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni Ocjenu o potrebi strateške procjene.

Zahtjev za ponovljenom javnom raspravom ne prihvaća se. Prema članku 104. stavku 1. Zakona ponovna javna rasprava provodi se ako se prijedlog plana nakon provedene javne rasprave promijeni tako da se odstupi od ciljeva utvrđenih odlukom o izradi, promijeni granica građevinskog područja ili namjena površina, odnosno ako se utječe na vlasničke odnose. Izmjene koje se u ovom postupku prihvaćaju odnose se na preciziranje pojedinih odredbi i dopunu obrazloženja, pa ni jedan od tih uvjeta nije ispunjen.

4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora; zahtjev da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes NE PRIHVAĆA SE.

Prema članku 55. stavku 1. Zakona prostornim planom može se propisati obveza provedbe javnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za građevine javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. Natječaj za cijeli obuhvat, koji uključuje i zemljište u privatnom vlasništvu namijenjeno mješovitoj pretežito stambenoj namjeni, nema uporište u Zakonu; takva bi odredba izložila Plan riziku u postupku pribavljanja suglasnosti iz članka 108. istoga Zakona.

Unutar granica koje Zakon dopušta Plan je obvezu natječaja propisao u najvećoj mogućoj mjeri. Člankom 133. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), uz smjernice iz članaka 60., 60.a i 105. i uz obvezu provedbe natječaja u skladu s pravilnikom kojim se uređuje provođenje natječaja iz područja arhitekture i urbanizma.

Sadržaji koje podnositelj navodi kao alternative — javni park i zelena infrastruktura, sportsko-rekreacijski sadržaji, društveni sadržaji za lokalnu zajednicu, javne ustanove — Planom nisu isključeni nego su prostorno određeni. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, planirana je površina javne i društvene namjene (D2) te površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), a člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić, i unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene.

Usporedba više razvojnih scenarija nije institut Zakona u postupku izrade urbanističkog plana uređenja. Izbor između razvojnih usmjerenja proveden je na razini plana šireg područja, GUP-om Grada Pule, koji je za ovaj prostor odredio namjene S, M i Z.

5. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea; zahtjev za izradom analize utjecaja, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima

NE PRIHVAĆA SE.

Područje Lungomara nalazi se izvan granica obuhvata ovoga Plana i njegovi se uvjeti uređenja ovim Planom ne mijenjaju. UPU propisuje uvjete unutar svojega obuhvata, a odnos prema susjednim područjima uspostavlja se prometnim i pješačkim povezivanjem, što je Planom i učinjeno — člancima 41. i 42. Odredbi za provedbu propisane su pješačka poveznica i biciklistička staza, a člankom 67. stavcima 6. i 7. obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Procjena kumulativnih učinaka više zahvata institut je strateške procjene utjecaja na okoliš odnosno procjene utjecaja zahvata na okoliš, a ne urbanističkog plana uređenja. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Zahvat na koji se primjedba poziva kao planirani hotelski projekt nije predmet ovoga Plana i o njemu se u ovom postupku ne odlučuje.

Prometno opterećenje unutar obuhvata Plan rješava vlastitim prometnim rješenjem i normativima. Člankom 81. Odredbi za provedbu propisan je normativ parkirališnih mjesta, člankom 80. obveza da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama, a člankom 38. planirano je javno parkiralište.

5. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje; zahtjev za izradom stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevnih struktura

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita vizura Planom je propisana kao ograničenje gradnje, a ne kao preporuka. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura, prikazani na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni. Istim je člankom propisana i obveza da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama, orijentaciji stanova, osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Umjesto stvaranja novih velikih volumena, plansko rješenje volumene raščlanjuje i spušta. Člankom 19. stavcima 11. i 14. propisano je kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma s ciljem ublažavanja zatečene denivelacije od preko 20 metara i stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu, uz obvezu vođenja računa o cjelini prostora i međusobnim odnosima pojedinih zahvata. Člankom 67. stavkom 8. propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala te preporuka primjene zelenih krovova i drugih oblika zelene gradnje, a člankom 133. obveza javnih arhitektonskih natječaja.

Lokacijski uvjeti utvrđeni Planom moraju biti u granicama GUP-a Grada Pule. Plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja od plana šireg područja. Usklađenost s planom šireg područja provjerava se suglasnošću nadležnog ministarstva iz članka 108. istoga Zakona, prije donošenja Plana.

Zahtjev za izradom zasebne stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja ne prihvaća se iz razloga navedenih pod točkom 3. ovog očitovanja.

6. **Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje; zahtjev da se odredbama za provedbu jasno ograniči broj i struktura stambenih jedinica, osigura namjena kapaciteta trajnom stanovanju, poveća minimalni udio javnih zelenih površina u javnom vlasništvu te propiše obvezna fazna realizacija javne infrastrukture prije ili istodobno s komercijalnom izgradnjom**
   NE PRIHVAĆA SE.

Intenzitet izgradnje Plan uređuje instrumentima koji su za to propisani. Člancima 62. i 67. Odredbi za provedbu za svaku su zonu utvrđene najmanja i najveća površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža, a člankom 17. tipologija građevina. Time je gornja granica građevinskog volumena i njegov razmještaj u prostoru određen jednoznačno i provjerljivo u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

Uvjeti korištenja pojedinačnih stambenih jedinica nisu obuhvaćeni sadržajem prostornog plana iz članka 80. Zakona. Osiguranje trajnog stanovanja ostvaruje se stambenom politikom Grada i programima društveno poticane stanogradnje, koji se unutar mješovite pretežito stambene namjene mogu provoditi u okviru lokacijskih uvjeta koje ovaj Plan propisuje.

Udio zelenila već je propisan kao obveza. Za svaku građevnu česticu propisan je najmanji udio od 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a i uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.). Sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju se ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta (članak 79.). Javne zelene i rekreacijske površine razgraničene su kao zasebne namjene — središnja javna zona rekreacije i parka unutar R1 (članak 105.) te zaštitne zelene površine (članak 105.a) — i kao takve su trajno javno dostupne neovisno o vlasništvu, a prijenos zemljišta komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave propisan je člankom 171. Zakona.

Obvezna etapnost kojom bi se izgradnja na jednoj građevnoj čestici uvjetovala izvedenošću zahvata na drugoj nije provediva kroz urbanistički plan, jer bi se nositelju jednog zahvata nametnula odgovornost za postupanje treće osobe. Redoslijed koji se traži u dijelu koji se odnosi na infrastrukturu ionako proizlazi iz zakona: građevinska dozvola izdaje se za građevnu česticu koja ima osiguran pristup s prometne površine i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu, članak 167. Zakona omogućuje sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, a članak 171. propisuje prijenos zemljišta i komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Faznost izvedbe uređena je člankom 132. Odredbi za provedbu i utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Klimatska prilagodba uređena je odredbama Plana: člankom 127.b propisane su mjere zaštite od štetnog djelovanja vode, člankom 127.c mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim

strukturama. Time se izravno odgovara na navode o nepropusnim površinama i kapacitetu prostora za zadržavanje oborinskih voda.

7. **Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa; zahtjev da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije**
   NE PRIHVAĆA SE.

Utvrđivanje javne i društvene namjene (D2) upravo je pretpostavka koju je potrebno ispuniti da bi se postupak s Republikom Hrvatskom kao vlasnikom zemljišta mogao voditi za tu namjenu; rješavanje imovinskopravnih odnosa provodi se po propisima o upravljanju državnom imovinom, u zasebnom postupku koji nije ni pretpostavka ni zapreka donošenju Plana.

Rok za izgradnju pojedine građevine i izvor sredstava nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Prostorni plan vrijedi do izmjene, bez vremenskog ograničenja u odnosu na pojedini zahvat, pa bi odredba koja bi propisala rok realizacije bila bez pravnog učinka — plan nema instrument za njezinu provedbu ni sankciju za njezino nepoštivanje. Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Ono što je u nadležnosti Plana za javne sadržaje je učinjeno: površine javne i društvene namjene (D2), mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) i sportsko-rekreacijske namjene (R1) prostorno su razgraničene, a člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Te se površine ne mogu koristiti ni graditi protivno utvrđenoj namjeni.

Napomena: u dostavljenom podnesku numeracija primjedbi nije neprekinuta — nakon točke 4. slijedi točka 6., a nakon nje točke 9., 10. i 11. Oznake 5., 7. i 8. u tekstu ne postoje, a tekst je i na prijelomu stranica i unutar iste stranice sadržajno neprekinut. Očitovanje je dano na sve primjedbe sadržane u podnesku, uz zadržavanje oznaka podnositelja.

98. Možemo! Pula

15/07/2026, 13:31 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 366-0457-26-90
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 10:00:40

Primjedba - Možemo! Pula

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

u prilogu dostavljamo primjedbe na predmetni Prijedlog.

S poštovanjem,

Možemo! Pula

pula.mozemo.hr – facebook.com/mozemopula – instagram.com/mozemopula –youtube.com/@mozemohr

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B303036433230414244303431383334323030303030303042344331443333467D 1/1

PRIMJEDBA NA PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "MAX STOJA"

Podnositelj: Možemo! politička platforma

Plan ne dokazuje potrebu za ovakvom količinom komercijalne stambene izgradnje niti jamči da će stanovi služiti trajnom stanovanju građana Pule, a ne investicijskoj kupnji, kratkoročnom najmu i špekulativnom prometu nekretninama.

Važeći koncept bivšeg kamenoloma bio je prvenstveno vezan uz gospodarski razvoj i filmski studio. Novi koncept otvoreno prelazi na mješovitu, pretežito stambenu izgradnju, uz obrazloženje da se time ostvaruje "kontinuitet gradskih funkcija" i povezuju različiti stambeni prostori unutar obuhvata, bez demografske, stambene ili ekonomske analize koja bi tu tvrdnju potkrijepila.

Ističemo da ovo obrazloženje samo tvrdi, ali ne dokazuje, da je stambena namjena jedini mogući odabir. Plan ne objašnjava zašto upravo stanovanje, a ne javni ili zeleni sadržaj koji jednako tako povezuje susjedne četvrti, predstavlja taj "kontinuitet". Nadalje, planirana katnost novih zona (do sedam etaža, 21 m) ne predstavlja kontinuitet nego diskontinuitet mjerila i gustoće u odnosu na okolnu, pretežito nisku postojeću stambenu izgradnju.

Plan dopušta šest zona mješovite pretežito stambene namjene (do 2.000 m² izgrađenosti svaka, šest do sedam etaža, 18-21 m), no ne objavljuje procijenjen broj stanova, stanovnika, vozila ni dodatne potrebe za vrtićima, školama, zdravstvom.

Na temelju navedenog ističemo sljedeće primjedbe i zahtjeve:

1. Nije dokazana javna potreba za planiranim komercijalnim stanovanjem, nema stambene studije, procjene broja budućih stanova/stanovnika, analize praznih/povremeno korištenih stanova niti utjecaja na cijene nekretnina i najamnina. Zahtijevamo izradu neovisne stambene studije koja dokazuje kakvi stanovi Puli nedostaju te objavu procijenjenog maksimalnog i realističnog broja stanova, ukupne stambene GBP i broja očekivanih stanovnika.

2. Plan ne razlikuje stan za život od stana kao financijske imovine. M1 zona dopušta pretežito stanovanje, ali i poslovne, uslužne, trgovačke i ugostiteljske sadržaje, bez ikakvog razgraničenja namjene korištenja. Napominjemo da instrumenti poput ograničenja turističkog najma, prava prvenstva ili modela dugoročnog najma nisu predmet urbanističkog plana, nego zasebne stambene politike Grada. Zahtijevamo da se donošenje ovog Plana uskladi s izradom takve politike, kako bi se izbjeglo da UPU stvori isključivo građevinska prava, bez ikakvog jamstva da će stanovi služiti trajnom stanovanju građana Pule.

3. "Prostor rezervacije" za priuštivo stanovanje na zemljištu RH i dalje je zaštitno zelenilo (Z) i zahtijeva prethodnu izmjenu GUP-a, a tek potom i naknadnu izmjenu ovog UPU-a. Takav dvostupanjski, vremenski neodređen postupak nosi nove izazove i neizvjesnosti sa svakom idućom izmjenom nadređenog i podređenog plana, zbog čega se "prostor rezervacije" ne može navoditi kao relevantno rješenje unutar ovog UPU-a. Pitanje priuštivog stanovanja predmet je gradskih strategija razvoja, a ne oznake na karti UPU-a bez provedbene snage.

Zahtijevamo da se iz obrazloženja Plana ukloni pozivanje na "prostor rezervacije" kao kompenzacijsku mjeru za gubitak sportsko-rekreacijske namjene, jer takva mjera nema stvarnu pravnu ili vremensku težinu.

4. Nema obveznog redoslijeda izgradnje javnih i privatnih sadržaja, ništa ne obvezuje da park, sportska zona, dom za starije ili infrastruktura budu izgrađeni prije ili istovremeno sa stambenim zgradama. Zahtijevamo uvođenje obvezne etapnosti: komunalna i prometna infrastruktura, zatim javni park i pješačko-biciklističke veze, zatim najmanje jedan važni javni sadržaj, tek potom dozvole za uporabu stambenih zgrada.

5. Depresija bivšeg kamenoloma duboka je oko 18 m i zatvorena sa svih strana: sjeverno i istočno prirodnom uzvišenjem, južno 20-metarskim trgovačkim centrom Max City. Jedini preostali "prozor" za provjetravanje bio je zapadni rub, dosad sportsko-rekreacijska (R1) zona, upravo ona koja se sada pretvara u stambenu, planiranu jednake visine kao objekti u samoj rupi. Dominirati će cijelim područjem i zatvoriti i posljednji prolaz zraka, a bilo kakva javna ili sportska namjena u sredini depresije bit će praktički neupotrebljiva zbog lošeg provjetravanja i nakupljanja topline. Zahtijevamo zadržavanje sportsko-rekreacijske namjene zapadne zone prema važećem planu, te pošumljivanje centralnog platoa visokim raslinjem kao mjeru ublažavanja urbanog toplinskog otoka.

6. Plan predviđa da će dom za starije (D2) biti realiziran putem javnog natječaja, s Gradom Pulom kao nositeljem/investitorom. Međutim, Plan ne definira rok u kojem se treba dobiti dozvola RH kao vlasnika niti rok za izgradnju, a niti što se događa ako se ne realizira. Time dom za starije ostaje deklarativna namjena bez proračunskog pokrića, dok privatne stambene M1 zone dobivaju odmah provedive uvjete gradnje. Zahtijevamo da Grad Pula javno navede u kojem proračunskom razdoblju planira realizaciju doma za starije, iz kojih sredstava, i da se ta obveza ugradi u Plan s određenim rokom.

7. Participativni proces tražio je javni arhitektonsko-urbanistički natječaj za cijeli obuhvat; u prijedlogu natječaji postoje samo za javne zone, dok je komercijalno najvrjedniji dio, privatne stambene M1 zone, izuzet iz natječajnog postupka. Niskoj kvaliteti gradnje i arhitekture svjedočimo u svim pulskim kvartovima. Zahtijevamo propisivanje javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat, uključujući privatne stambene zone, jednako kao za zemljišta u vlasništvu RH i Grada.

8. Nema posebnih stručnih podloga za zahvat od 16,17 ha u zaštićenom obalnom području , nedostaju stambena/demografska studija, prometna studija, procjena kapaciteta vrtića/škola/zdravstva, analiza toplinskih otoka, geotehnička i hidrološka analiza. Posebno ističemo problematičnost planiranja tako velikog stambenog naselja u neposrednoj blizini najvećeg zagađivača u gradu Puli, čiji utjecaj na kvalitetu zraka, kako se pokazalo, nitko sustavno ne kontrolira. Zahtijevamo izradu svih navedenih stručnih podloga, uključujući neovisnu analizu kvalitete zraka, prije usvajanja Plana, kao i provedbu stvarne geotehničke i ekološke sanacije terena bivšeg kamenoloma. Sanacija ne smije biti izjednačena s gradnjom stambenih objekata.

9. Nova spojna prometnica i pripadajuća infrastruktura prvenstveno omogućavaju pristup novim privatnim M1 zonama. Zahtijevamo jasno utvrđivanje tko financira izgradnju te infrastrukture, prelazi li Gradu bez tereta i postoji li procjena budućih troškova održavanja.

10. Na izlaganju je izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom Planu ili obrazloženju, već je iznesena tek usmeno. Zahtijevamo da se ovaj podatak, zajedno s metodologijom izračuna, formalno unese u dokumentaciju Plana, kako bi javnost mogla ocijeniti razmjer zahvata i njegov utjecaj na potrebnu infrastrukturu (promet, komunalni sustavi, vrtići, škole) na temelju stvarnih brojki.

11. Ne dovodimo u pitanje pravo privatnog investitora da predlaže projekt. Dovodimo u pitanje praksu prema kojoj se gradski plan uzastopno prilagođava promjenama njegova poslovnog modela, dok javna korist ostaje neodređena i neobvezujuća. Ističemo da je Grad, već u fazi Odluke o izradi ovih izmjena, trebao pokrenuti postupak s Republikom Hrvatskom radi prijenosa ili ustupanja zemljišta u vlasništvu RH unutar obuhvata za javnu namjenu, konkretno za dom za starije (D2). Zahtijevamo da se utvrdi je li takav postupak pokrenut.

Do odgovora na navedena pitanja i ispunjenja navedenih zahtjeva, tražimo da se Plan ne usvaja u sadašnjem obliku.

Ovim Planom Grad omogućava opsežnu komercijalnu stambenu izgradnju, a da pritom nije osigurao ni jedan mehanizam kojim bi se ta izgradnja povezala sa stvarnim potrebama građana Pule. Dom za starije, javni sportski sadržaji i priuštivo stanovanje ostaju na razini budućih natječaja i nepoznatih izvora financiranja, dok privatna stambena izgradnja dobiva odmah provedive uvjete. Grad ne smije prvo jamčiti profitabilni dio privatnog projekta, a javni interes ostaviti dobroj namjeri.

Možemo! Politička platforma

MOŽEMO!

Odgovori na primjedbu br. 98.

Primjedba je podnesena elektroničkim putem, u prilogu dopisa, i sadrži uvodni dio te jedanaest numeriranih primjedbi i zahtjeva, uz zaključni dio. Očitovanje se daje prema toj numeraciji, redom kojim su primjedbe iznesene.

1. **Zahtjev za izradom neovisne stambene studije koja dokazuje kakvi stanovi Puli nedostaju te za objavom procijenjenog maksimalnog i realističnog broja stanova, ukupne stambene GBP-a i broja očekivanih stanovnika, uz navod da javna potreba za planiranim stanovanjem nije dokazana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Obvezni sadržaj urbanističkog plana uređenja propisan je člankom 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a obvezni prostorni pokazatelji i standard elaborata Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11). Stambena, demografska ili tržišna studija tim propisima nije određena kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja niti kao uvjet njegova donošenja, pa se izostanak takve studije ne može ocijeniti nedostatkom postupka.

¸ Osnova za planiranje stanovanja na ovoj lokaciji nije utvrđena ovim Planom, nego planom šireg područja. Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i druge planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja. Prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja od plana šireg područja, pa se pitanje opravdanosti stambene namjene kao takve razrješava na razini GUP-a, a ne u ovom postupku.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Izrada Plana provedena je u granicama tih ciljeva.

U dijelu koji se odnosi na objavu prostornih pokazatelja razmjera zahvata očitovanje se daje pod točkom 10. ove primjedbe.

2. **Zahtjev da se donošenje Plana uskladi s izradom stambene politike Grada, jer Plan ne razlikuje stan za život od stana kao financijske imovine**

   NE PRIHVAĆA SE.

Podnositelj u samoj primjedbi ispravno utvrđuje da instrumenti poput ograničenja turističkog najma, prava prvenstva pri kupnji ili modela dugoročnog najma nisu predmet urbanističkog plana, nego zasebnih stambenih politika Grada. Time je odgovoreno i na zahtjev: sadržaj prostornog plana određen je člankom 80. Zakona i obuhvaća namjenu površina, uvjete smještaja i gradnje, uvjete uređenja i opremanja te mjere zaštite. Način stjecanja, korištenja i raspolaganja pojedinačnim nekretninama nije obuhvaćen tim sadržajem i ne može se propisati odredbama za provedbu.

Uvjetovanje donošenja prostornog plana prethodnim donošenjem drugog akta nije predviđeno Zakonom. Postupak izrade i donošenja plana propisan je člancima 86. do 113. toga Zakona i ne poznaje takav uvjet, a nositelj izrade nema ovlast vezati donošenje Plana uz akt koji donosi drugo tijelo u drugom postupku.

Sadržajno razgraničenje unutar mješovite namjene Plan ipak provodi. Mješovita pretežito stambena namjena (M1) razgraničena je od mješovite pretežito poslovne namjene (M2), javne i društvene namjene (D2) te sportsko-rekreacijske namjene (R1), a člankom 27. Odredbi za provedbu određene su djelatnosti koje se unutar tih namjena mogu obavljati.

3. **Zahtjev da se iz obrazloženja Plana ukloni pozivanje na „prostor rezervacije“ za priuštivo stanovanje kao kompenzacijsku mjeru, jer se radi o zemljištu koje je i dalje zaštitno zelenilo (Z) i zahtijeva prethodnu izmjenu GUP-a**

   PRIHVAĆA SE.

Primjedba je osnovana. Odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površine numeričke oznake 9. planirala realizacija zgrada za priuštivo stanovanje „ako se navedeno potvrdi izmjenama i dopunama GUP-a“ uvjetovana je budućom izmjenom plana šireg područja, pa unutar ovoga Plana nema neposrednu provedbenu snagu. Članak 39. Odredbi za provedbu u tom se dijelu briše, a obrazloženje Plana usklađuje se s tom izmjenom tako da se „prostor rezervacije“ više ne navodi.

Time se ne dovodi u pitanje mogućnost realizacije priuštivog stanovanja. Ono se, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno Grada Pule – Pola unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1), može ostvariti kroz programe društveno poticane stanogradnje i druge programe stambene politike, u okviru lokacijskih uvjeta koje ovaj Plan već propisuje, bez potrebe za posebnom planskom oznakom.

4. **Zahtjev za uvođenjem obvezne etapnosti — najprije komunalna i prometna infrastruktura, zatim javni park i pješačko-biciklističke veze, zatim najmanje jedan važan javni sadržaj, tek potom dozvole za uporabu stambenih zgrada**

   NE PRIHVAĆA SE.

Redoslijed koji se traži u prvom dijelu zahtjeva već proizlazi iz zakona i ne treba ga ponavljati u odredbama za provedbu. Građevinska dozvola izdaje se za građevnu česticu koja ima osiguran pristup s prometne površine i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu, članak 167. Zakona omogućuje sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, a članak 171. propisuje da se zemljište i komunalna infrastruktura moraju prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Članak 68. stavak 9. i članak 121. Odredbi za provedbu utvrđuju obvezu priključenja svake građevne čestice.

Drugi dio zahtjeva — uvjetovanje uporabne dozvole za stambenu zgradu prethodnom izgradnjom javnog parka, sportske zone ili doma za starije — nije provediv kroz urbanistički plan. Uvjeti za izdavanje uporabne dozvole propisani su zakonom kojim se uređuje gradnja i vezani su uz izvedenost same građevine u skladu s građevinskom dozvolom. Prostorni plan ne može uvjetovati izdavanje akta za jednu građevnu česticu izvedenošću zahvata na drugoj građevnoj čestici, u pravilu u vlasništvu druge osobe, jer bi se time nositelju jednog zahvata nametnula odgovornost za postupanje treće osobe.

Faznost izvedbe Plan uređuje člankom 132. Odredbi za provedbu, prema kojemu se svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu izvoditi fazno do konačne realizacije, a faznost se utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole — dakle u postupku u kojemu se stvarni redoslijed i uvjetovanost pojedinih zahvata mogu i nadzirati.

Dinamika realizacije javnih sadržaja stvar je programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračuna Grada Pule – Pola, a ne odredbi za provedbu urbanističkog plana.

5. Zahtjev za zadržavanjem sportsko-rekreacijske namjene zapadne zone prema važećem planu i za pošumljavanjem središnjeg platoa visokim raslinjem, uz navod da je zapadni rub jedini preostali „prozor“ za provjetravanje depresije bivšeg kamenoloma
NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona R1, unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka s obvezom provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za programiranje sadržaja, uz uvjet da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Prozračnost prostora Plan ne rješava zadržavanjem jedne namjene, nego prostornim mjerama koje djeluju neovisno o namjeni. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura, prikazani na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni. Stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Zatečena denivelacija terena od preko 20 metara izrijekom je uzeta kao polazište planskog rješenja. Člankom 19. stavcima 11. i 14. Odredbi za provedbu propisano je kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma s ciljem ublažavanja velikih visinskih razlika i stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu, uz obvezu vođenja računa o cjelini prostora i međusobnim odnosima pojedinih zahvata. Rješenje se, dakle, ne temelji na zadržavanju „rupe“ u zatečenom obliku, nego na njezinu preoblikovanju.

Zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa u bitnome je već ugrađen u Plan. Za svaku građevnu česticu propisan je obvezni udio od najmanje 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz obvezu sadnje autohtonih vrsta prema članku 103., ozelenjavanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta prema članku 79. te mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala prema članku 127.c. Konkretno krajobrazno rješenje središnje zone utvrdit će se u arhitektonsko-krajobraznom natječaju, koji je za to primjereniji instrument od odredbe plana.

Nadalje, Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

6. Zahtjev da Grad Pula javno navede u kojem proračunskom razdoblju i iz kojih sredstava planira realizaciju doma za starije (D2) te da se ta obveza s određenim rokom ugradi u Plan
NE PRIHVAĆA SE.

Rok za izgradnju pojedine građevine, izvor sredstava i proračunsko razdoblje nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Prostorni plan određuje namjenu površina i uvjete gradnje i vrijedi do izmjene,

bez vremenskog ograničenja u odnosu na pojedini zahvat; odredba koja bi propisala rok realizacije bila bi bez pravnog učinka jer plan nema instrument za njezinu provedbu ni sankciju za njezino nepoštivanje.

Plan je za dom za starije osigurao ono što je u njegovoj nadležnosti: površina javne i društvene namjene planske oznake D2 razgraničena je i za nju je člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članka 60. Time je namjena te površine planski utvrđena i ne može se provoditi drukčije nego u skladu s njome.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom kao vlasnikom zemljišta provodi se po posebnim propisima o upravljanju državnom imovinom, u zasebnom postupku i neovisno o postupku donošenja prostornog plana. Prostorni plan nije ni pretpostavka ni zapreka tom postupku, a njegovo donošenje ne stvara ni obvezu ni prepreku za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Zahtjev da Grad javno navede proračunsko razdoblje i izvor sredstava nije primjedba na plansko rješenje i o njemu se ne odlučuje izvješćem o javnoj raspravi.

7. Zahtjev za propisivanjem javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat, uključujući privatne stambene zone M1, jednako kao za zemljišta u vlasništvu RH i Grada
NE PRIHVAĆA SE.

Prema članku 55. stavku 1. Zakona prostornim planom može se propisati obveza provedbe javnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za građevine javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. Obveza natječaja za građenje na zemljištu u privatnom vlasništvu, izvan tih namjena, nema uporište u Zakonu i takva bi odredba bila nezakonita, pa bi Plan izložila riziku u postupku pribavljanja suglasnosti iz članka 108. Zakona.

Unutar granica koje Zakon dopušta Plan je obvezu natječaja propisao u najvećoj mogućoj mjeri. Člankom 133. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), uz smjernice iz članaka 60., 60.a i 105. i uz obvezu provedbe natječaja u skladu s pravilnikom kojim se uređuje provođenje natječaja iz područja arhitekture i urbanizma. Kakvoća oblikovanja stambenih zona nije zbog toga prepuštena bez uvjeta. Člankom 67. stavkom 8. propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i drugih oblika zelene gradnje, a stavcima 3., 6., 7., 9. i 10. istoga članka propisani su koridori vizura, javni pješački prolazi, obvezni udio zelenila i uvjeti uređenja terena.

8. Zahtjev za izradom stručnih podloga prije usvajanja Plana — stambene/demografske i prometne studije, procjene kapaciteta vrtića, škola i zdravstva, analize toplinskih otoka, geotehničke i hidrološke analize te neovisne analize kvalitete zraka — i za provedbom stvarne geotehničke i ekološke sanacije terena bivšeg kamenoloma
NE PRIHVAĆA SE.

Stručne podloge navedene u zahtjevu nisu propisane kao obvezne za izradu urbanističkog plana uređenja. Obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona, a standard elaborata i obvezni prostorni pokazatelji Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Obuhvat Plana nalazi se unutar građevinskog područja naselja utvrđenog Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, pa se ne radi o planiranju novoga građevinskog područja.

Postupak ocjene utjecaja na okoliš proveden je. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Nadalje, prema članku 101. Zakona javnopravna tijela nadležna za pojedina područja, uključujući zaštitu okoliša, zaštitu zraka i vodno gospodarstvo, daju mišljenje o usklađenosti prijedloga Plana s posebnim propisima, a prije donošenja pribavlja se i suglasnost iz članka 108. istoga Zakona.

Praćenje i ocjenjivanje kvalitete zraka uređeno je propisima o zaštiti zraka i provodi se kroz državnu i lokalnu mrežu za trajno praćenje kvalitete zraka, a nadzor nad emisijama iz pojedinog postrojenja provodi se u postupcima po tim propisima i po propisima o zaštiti okoliša. Urbanistički plan uređenja nije instrument kojim se utvrđuju ni prate emisije trećih osoba i takva analiza nije njegov sadržaj.

Geotehnička i hidrološka istraživanja provode se za konkretan zahvat, u fazi izrade glavnog projekta, i njihova razina detaljnosti nije usporediva s mjerilom urbanističkog plana. Plan je za odvodnju propisao integralni sustav oborinske odvodnje utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama (članak 92.), a člankom 127.b mjere zaštite od štetnog djelovanja vode.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je izrijekom uređena. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Uz to su člankom 19. stavcima 12. do 14. propisani uvjeti preoblikovanja terena, zbrinjavanje materijala od iskopa unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa, koji su razrađeni člankom 104. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom, nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

9. Zahtjev za jasnim utvrđivanjem tko financira izgradnju nove spojne prometnice i pripadajuće infrastrukture, prelazi li ona Gradu bez tereta te postoji li procjena budućih troškova održavanja

NE PRIHVAĆA SE.

Financiranje izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Plan utvrđuje trase, koridore i uvjete gradnje prometnih i infrastrukturnih sustava, dok se način financiranja uređuje po posebnim propisima i aktima koje donosi predstavničko tijelo.

Pravni okvir na koji se primjedba odnosi već postoji. Prema članku 167. Zakona jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskoj obvezi koja djeluje neovisno o tome je li ponovljena u odredbama za provedbu.

Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće, i podložna je javnoj raspravi u tim postupcima.

10. Zahtjev da se procjena od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, iznesena na javnom izlaganju, zajedno s metodologijom izračuna formalno unese u dokumentaciju Plana

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se u dijelu koji se odnosi na provjerljivost razmjera zahvata. Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, površinama pojedinih namjena, najvećom dopuštenom površinom izgrađenosti, koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti te iz njih izvedenom najvećom građevinskom (bruto) površinom po prostornim cjelinama. Na temelju tih pokazatelja razmjer zahvata i njegov odnos prema infrastrukturi mogu se provjeriti na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

Procjena broja stanova i broja stanovnika zajedno s metodologijom izračuna izvedena je iz pretpostavljene prosječne veličine stambene jedinice, koje se u provedbi mogu bitno razlikovati. Podatak iznesen na javnom izlaganju dan je kao informativan, na upit sudionika, i kao takav je i evidentiran u zapisniku s javnog izlaganja koji je sastavni dio ovog izvješća i javno dostupan.

11. Zahtjev da se utvrdi je li pokrenut postupak s Republikom Hrvatskom radi prijenosa ili ustupanja zemljišta u vlasništvu RH unutar obuhvata za javnu namjenu (dom za starije, D2), uz navod da se gradski plan uzastopno prilagođava promjenama poslovnog modela privatnog investitora

NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade ovih izmjena i dopuna pokrenut je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola i vođen je u granicama ciljeva i programskih polazišta utvrđenih tom Odlukom.

Pokretanje postupka s Republikom Hrvatskom radi prijenosa ili ustupanja zemljišta u državnom vlasništvu provodi se po propisima o upravljanju državnom imovinom i nije sadržaj prostornog plana niti pretpostavka za njegovo donošenje. Prostorni plan utvrđuje namjenu površine neovisno o vlasništvu i ne mijenja vlasničke odnose; utvrđivanje javne i društvene namjene (D2) upravo je pretpostavka koju je potrebno ispuniti da bi se takav postupak s Republikom Hrvatskom mogao voditi za tu namjenu.

ZAKLJUČNO: zahtjev da se Plan ne usvaja u sadašnjem obliku.

NE PRIHVAĆA SE

Javna rasprava provedena je u skladu s člancima 96. do 99. Zakona — objavom, javnim uvidom u propisanom trajanju i javnim izlaganjem, uz posebnu obavijest javnopravnim tijelima. Sve primjedbe zaprimljene u tom roku razmotrene su i o svakoj je dano obrazloženo očitovanje u ovom izvješću, koje se prema članku 103. stavku 1. točki 5. istoga Zakona dostavlja i objavljuje.

Prije donošenja Plana pribavlja se suglasnost nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o usklađenosti s propisima i planom šireg područja. Odluku o donošenju Plana donosi Gradsko vijeće Grada Pule – Pola.

99. Naida Korkut Leskovar

14/07/2026, 14:13 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-38
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 15:12:51

Primjedbe - Naida Korkut Leskovar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

Prima: pisarnica@pula.hr
Naslov: Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B303039303839464335393538383134323030303030303034323934453133467D 1/2

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Naida Korkut Leskovar

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

Odgovori na primjedbu br. 99.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

100. Nataša Makovac

14/07/2026, 13:32 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-32
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 20:11:17

Primjedba - Nataša Makovac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Nataša Makovac

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.
Sent from my iPhone

Odgovori na primjedbu br. 100.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

101. Nevena Trgovčić

14/07/2026, 13:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-37
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 15:19:36

Primjedba - Nevena Trgovčić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B333331373731383332433538383134323030303030303030433043464437334 67D 1/2

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

U Puli, 9. srpnja 2026. godine,
S poštovanjem

Nevena Trgovčić

Odgovor na primjedbu br. 101.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

102. Nicolina Verko

14/07/2026, 13:22 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-16
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 12:12:52

Primjedba - Verko Nicolina

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Nicolina Verko

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 102.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

103. Nika Mrđen Grbac

15/07/2026, 12:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-85
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 21:54:36

Primjedba - Nika Mrden Grbac

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

ovim putem želim izraziti svoje odlučno protivljenje prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja.

Kao arhitektica po struci i osoba koja danas živi u Zürichu, smatram da ovaj prijedlog nije utemeljen na temeljnim načelima odgovornog urbanističkog planiranja.

Urbanizam ne počinje pitanjem **“što još možemo izgraditi?”**, već pitanjima **“koja je stvarna potreba grada?”**, **“kakvu viziju razvoja želimo ostvariti?”** i tek potom **“kako prostornim planom tu viziju provesti?”**

U ovom prijedlogu ne vidim odgovore na ta ključna pitanja.

Prema prijedlogu plana, na području Max Stoja predviđa se smještaj gotovo 5-7 **% ukupnog stanovništva grada Pule**. To predstavlja iznimno velik zahvat koji će trajno promijeniti karakter ovog dijela grada.

Postavlja se pitanje: **na temelju kojih analiza je utvrđena potreba za tolikim povećanjem stambenih kapaciteta?** Pula godinama bilježi pad broja stanovnika. Ako ne postoji stvarna demografska potreba, zbog čega se planira izgradnja naselja ovakvog opsega? Prostorni plan ne bi smio biti sredstvo za povećanje građevinskog potencijala bez jasno definiranog javnog interesa.

Ako Grad smatra da postoji potreba za novim stambenim kapacitetima, tada bi **priuštivo stanovanje** trebalo biti jedan od osnovnih ciljeva ovog plana. Urbanistički plan može i treba definirati uvjete kojima se osigurava da dio nove izgradnje bude namijenjen mladim obiteljima i građanima koji si danas teško mogu priuštiti stanovanje u Puli. Bez takvih obveza postoji

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636434146423146303934313633343230303030303030303930344145363346 7D 1/3

opravdana bojazan da će se graditi prvenstveno tržišni stanovi i apartmani, bez stvarnog rješavanja stambenog pitanja lokalnog stanovništva.

Još ozbiljniji problem predstavlja infrastruktura.

Prometna mreža na Stoji već danas teško podnosi postojeće opterećenje. Tijekom turističke sezone promet je zagušen, parkirališta su pretrpana, a pristupne prometnice imaju ograničen kapacitet. Planiranjem nekoliko tisuća novih stanovnika ne dolaze samo novi stanovi, već i velik broj novih automobila koji će koristiti istu prometnu mrežu.

Grad nije uspješan kada može primiti što više zgrada i automobila, već kada postojeća infrastruktura omogućuje kvalitetan život njegovim stanovnicima. Trenutno Stoja već pokazuje znakove infrastrukturnog preopterećenja, a ovaj plan taj problem višestruko povećava.

Ne može se govoriti o održivom razvoju ako se broj stanovnika i vozila značajno povećava, dok prometna infrastruktura, javni prijevoz, parkirališta i komunalni sustav ostaju gotovo nepromijenjeni.

Jednako je važno postaviti pitanje gdje su planirani novi vrtići, škole, ambulante, sportski sadržaji i kvalitetni javni prostori koji bi trebali pratiti ovakav rast stanovništva. Kvalitetan urbanizam znači da se najprije osiguravaju uvjeti za kvalitetan život, a tek potom povećava gustoća stanovanja.

Živeći u Zürichu svakodnevno vidim kako izgledaju gradovi koji desetljećima planski ulažu u kvalitetu života. Zürich, Kopenhagen i Beč redovito se nalaze među gradovima s najvišom kvalitetom života upravo zato što razvoj planiraju prema kapacitetu infrastrukture, javnog prijevoza i zelenih površina. Ne nastoje maksimalno izgraditi svaku slobodnu parcelu, već pažljivo održavaju ravnotežu između izgradnje, prirode i javnog prostora.

U tim gradovima parkovi nisu "neiskorišteno zemljište", nego jednako važna infrastruktura kao prometnice ili vodovod. Oni smanjuju ljetne vrućine, poboljšavaju kvalitetu zraka, pružaju prostor za rekreaciju i čine grad zdravijim i otpornijim.

Svaki urbanistički plan trebao bi odgovoriti na jedno jednostavno pitanje: hoće li stanovnici nakon njegove provedbe živjeti bolje nego danas? U ovom prijedlogu ne vidim kako će povećanje broja stanovnika, automobila i izgrađenih površina, bez proporcionalnog ulaganja u infrastrukturu, javne sadržaje i zelene površine, dovesti do bolje kvalitete života građana Pule.

Pula ima priliku učiti od najboljih europskih primjera i razvijati se planski, održivo i u interesu svojih građana.

Stoga tražim da se predložene izmjene odbace te da se izradi novi plan temeljen na stvarnim demografskim potrebama, nosivosti postojeće infrastrukture i dugoročnoj viziji razvoja grada. Ako postoji potreba za novom stambenom izgradnjom, ona mora prvenstveno služiti javnom interesu kroz osiguravanje priuštivog stanovanja, kvalitetne infrastrukture, javnih sadržaja i očuvanja zelenih površina, a ne isključivo povećanju građevinskog potencijala prostora.

S poštovanjem,

Nika Mrden Grbac

Odgovori na primjedbu br. 103.

Primjedba nije numerirana. Radi preglednosti i potpunosti očitovanja razvrstana je u šest cjelina prema temama koje sadrži, redoslijedom kojim su iznesene.

1. **Navod da urbanizam ne počinje pitanjem što se još može izgraditi, nego pitanjima koja je stvarna potreba grada i kakvu se viziju razvoja želi ostvariti, te da Prijedlog Plana na ta pitanja ne odgovara**

   NE PRIHVAĆA SE.

Razina na kojoj se ta pitanja rješavaju nije razina ovoga Plana. Ovdje nije riječ o izradi novoga plana za neizgrađeno područje, nego o IV. izmjenama i dopunama postojećega urbanističkog plana uređenja — plana užeg područja. Vizija razvoja grada i ukupni stambeni kapacitet utvrđuju se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, koji za ovu lokaciju određuje namjenu i najveći dopušteni intenzitet izgradnje. Preispitivanje razvojnog okvira moguće je u postupku izmjena i dopuna GUP-a.

Ciljevi i programska polazišta ovoga postupka utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo Grada Pule – Pola, a donošenju Odluke prethodilo je internetsko savjetovanje s javnošću o njezinu nacrtu provedeno od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023. Tijekom izrade proveden je i participativni proces metodom fokus grupa u listopadu 2023., u kojem su sudjelovali stručnjaci iz arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i šumarstva te predstavnici mjesne samouprave i civilnog društva, a smjernice iz tog procesa ugrađene su u ciljeve izmjena i dopuna.

Analitička osnova sadržana je u obrazloženju Plana i obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata, analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije, uz zahtjeve i uvjete javnopravnih tijela pribavljene u postupku.

2. **Navod da se na području Max Stoje predviđa smještaj gotovo 5 – 7% ukupnog stanovništva grada Pule te da je riječ o zahvatu koji će trajno promijeniti karakter ovoga dijela grada**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita — a time i broj korisnika — ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

Promjena karaktera prostora polazište je, a ne posljedica ovoga postupka. Obuhvat je bivši kamenolom s denivelacijom terena većom od 20 metara, koji je najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina; model oporavka krajobraza interpolacijom arhitekturom utvrđen je člankom 129. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

3. **Pitanje na temelju kojih je analiza utvrđena potreba za povećanjem stambenih kapaciteta uz pad broja stanovnika Pule te navod da prostorni plan ne smije biti sredstvo za povećanje građevinskog potencijala bez jasno definiranog javnog interesa**
   NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Javna korist unutar obuhvata prostorno je određena i obvezujuća: planirana je javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije. Propisani su i obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, koridori obavezne zaštite vizura koji moraju biti trajno javno prohodni te obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

4. **Navod da bi priuštivo stanovanje trebalo biti jedan od osnovnih ciljeva Plana te da plan može i treba definirati uvjete kojima se osigurava da dio nove izgradnje bude namijenjen mladim obiteljima, uz bojazan da će se graditi prvenstveno tržišni stanovi i apartmani**
   NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se osiguranje priuštivog stanovanja utvrdi odredbama za provedbu Plana. Prostornim planom propisuju se namjena površina i uvjeti provedbe zahvata u prostoru; njime se ne mogu odrediti cijena stana, način njegova stjecanja ni krug korisnika, pa se ne može propisati ni da dio izgradnje bude namijenjen određenoj skupini kupaca. To, međutim, ne znači da je priuštivo stanovanje unutar obuhvata onemogućeno.

Planska osnova za realizaciju priuštivog stanovanja postoji. Unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1) stambena je izgradnja dopuštena bez ograničenja s obzirom na model financiranja i oblik vlasništva, pa se stanovi mogu graditi i u okviru društveno poticane stanogradnje odnosno programa Grada Pule – Pola. Pritom su Republika Hrvatska i Grad Pula – Pola vlasnici dijela zemljišta unutar obuhvata,

što realizaciju takvog programa čini prostorno i imovinski mogućom bez ikakve izmjene planskog rješenja. Ostvaruje li se ta mogućnost i u kojem opsegu, ovisi o odlukama nadležnih tijela u okviru stambene politike.

Bojazan od gradnje apartmana ne temelji se na planskom rješenju. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena.

5. Navod da prometna mreža na Stoji već danas teško podnosi opterećenje, da su parkirališta pretrpana te da uz nove stanove dolazi i velik broj novih automobila, zbog čega se ne može govoriti o održivom razvoju

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a prema članku 68. stavku 9. Odredbi za provedbu mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Prometno rješenje nije preslika zatečenog stanja: korigirano je u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit kroz prostor prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje. Promet u mirovanju usmjeren je u same građevine: člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta prema namjeni i veličini prostora, čime se parkiranje ne prenosi na postojeće javne površine.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a za oborinske vode Planom je uveden integralni sustav utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

6. Pitanje gdje su planirani novi vrtići, škole, ambulante, sportski sadržaji i kvalitetni javni prostori koji bi trebali pratiti rast stanovništva, uz upućivanje na primjere Züricha, Kopenhagena i Beča i na parkove kao infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Gradnja odgojno-obrazovnih i zdravstvenih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića, ordinacija i drugih javnih i društvenih sadržaja; člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru, a uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene člancima 60.a i 60.b.

Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati; dinamika njihove realizacije utvrđuje se proračunom i programima Grada Pule – Pola.

Javni prostor i zelenilo unutar obuhvata nisu tretirani kao ostatak neizgrađenog zemljišta. U nižem, središnjem dijelu obuhvata planirana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju su planirane zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene i zona javne i društvene – socijalne namjene (D2). Za svaku je građevnu česticu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, dok je člankom 78. propisano da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi, a člankom 79. obvezno ozelenjavanje svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta. Zadržane su i zaštitne zelene površine s postojećom šumom alepskog bora, a člankom 127.c. propisane su mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala.

Komparativni primjeri europskih gradova opisuju odluke donesene na razini strateških dokumenata i dugoročnih politika, a ne u postupku izmjena i dopuna plana užeg područja.

ZAKLJUČNO: zahtjev da se predložene izmjene odbace te da se izradi novi plan utemeljen na stvarnim demografskim potrebama, nosivosti postojeće infrastrukture i dugoročnoj viziji razvoja grada
NE PRIHVAĆA SE.

Odustajanje od izmjena i dopuna te izrada novoga plana nisu mjere koje se utvrđuju izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju Odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Ocjena je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Nakon javne rasprave pribavlja se suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

104. Nina Raspolić Garcia

15/07/2026, 13:46 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-102
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 10:56:20

Primjedba - Nina Raspolić Garcia

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
šaljem primjedbu na planirane projekte na Stoji:
1. Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja ide na teret građana
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
3.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.
6. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule. (5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, javni prijevoz.
8.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.
9. Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio nauštrb zelenih površina!

S poštovanjem,
Nina Raspolić Garcia

U Puli, 11. srpnja 2026. godine

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333431333042304344443436363334323030303030303032433731453833467D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 104.

Primjedba je numerirana, pri čemu u podnesku nema točke 7. — numeracija prelazi s točke 6. na točku 8. Očitovanje se daje prema numeraciji iz podneska.

1. **Navod da ne postoji infrastruktura za 1.645 novih stanova te da bi njezina izgradnja išla na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana. Bez riješenog pristupa i priključenja građevinska se dozvola ne izdaje.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

2. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog

okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene. Obje se uređuju na temelju javnog arhitektonskog, odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. Zahtjev da se prije bilo kakve gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma
NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

4. Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku, jer je Planom za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova

podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

6. Protivljenje gradnji stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, navod da to upućuje na gradnju apartmana te navodi o opterećenju zdravstva, komunalnih usluga i javnog prijevoza i o potrebi parkirališta i pristupa

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene propisani su člankom 60.a, a za dječji vrtić unutar zgrade člankom 60.b Odredbi za provedbu. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola te mreža javne zdravstvene službe ne utvrđuju se urbanističkim planom uređenja, nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i obrazovanja odnosno zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, na razini cijeloga grada; organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan užeg područja može takve sadržaje omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali ih ne može naložiti ni financirati.

Opterećenje komunalnih sustava provjereno je pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela, koji su ugrađeni u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva (članak 92. Odredbi za provedbu), a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje.

Parkirališta i pristup do njih uređeni su Odredbama za provedbu: člankom 80. propisano je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, člankom 81. utvrđen je normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta prema namjeni i veličini prostora, a člankom 79. obveza ozelenjavanja svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta. Prometno je rješenje korigirano u jugozapadnom dijelu obuhvata, na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj zoni i tranzit prema centru grada, a u koridoru ulice Stoja planirano je novo kružno raskrižje.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

8. **Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu te upit o mogućnosti stambene namjene s društvenom**
   NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

9. **Navod da bi trebalo osigurati oko 2.500 parkirnih mjesta, velikim dijelom nauštrb zelenih površina**
   NE PRIHVAĆA SE.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine, a člankom 81. normativ potrebnog broja parkirališnih mjesta prema namjeni i veličini prostora.

Zeleni fond zaštićen je neovisno o broju parkirališnih mjesta. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez staza. Člankom 78. propisano je da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta, uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

105. Noel Mirković

15/07/2026, 14:07 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-132
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 23:49:51

Prijedlog - Noel Mirković

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
izmjene plana za koje je gradonačelnik na javnoj raspravi izjavio da nisu usluga nikome, iako su pokrenute na zahtjev (znamo kojeg) privatnika, nisu način kojim se treba planirat grad po mjeri građana, u njihovom javnom interesu – onom kojeg se ovakvim ponašanjem grada nemilosrdno gazi. Donošenje ovog plana će stvorit više problema no što će ih riješit. Neću nabrajat – lista je preduga.

Predlažem, pošto je jasno za čiji interes radite da na tom prostoru formirate novi mjesni odbor koji se počasno može zvati "Muidžolandija".

To je moj prijedlog kojim želim ovaj grad učinit transparentnijim, u kojem su procesi poput ovog jasniji građanima, a zato da bi gradom bolje upravljali.

A ako će se netko usudit ovaj prijedlog smatrat zajebancijom mogu se složit da je upravo o zajebanciji riječ.

Prijedlog IV. izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" predstavlja, u cjelini u kojoj je predstavljen, vrhunsku zajebanciju s gradom u kojem živim.

Usred perioda u kojem svjedočimo svekolikoj devastaciji svega urbanog u Puli, donijeti ovakav plan mogu samo plaćenici, neznalice, i vrhunski zajebanti kojima do javnog interesa nije stalo ni koliko je prašine iz cementare palo u Vodnjanu. Jer svagdje bliže je tog smeća napadalo podosta, ovisno od kuda je vjetar puhao. To čeka i "stanare" Muidžolandije — prašine i još koječega što zaboravljamo mjerit im neće nedostajat. Ako je ovo što nudite razvoj onda pod tim pojmom podrazumijevamo vrlo različite stvari. U predloženom nema ništa pod slovom d, od demokracija.

U vezi s tim, na javnu je raspravu došlo porazno malo ljudi i za to bi netko trebao odgovarat pošto po sebi predstavlja poraz politika koje provodite u djelo. Onog tko je ove promjene inicirao nije bilo, a svi znamo i zašto — pošto dotični nema primjedbi na to što ste u poslušnoj maniri odradili na zahtjev. Ne, to da ne radite nikom uslugu neka gradonačelnik posprdno i docirajući objašnjava i dalje. Samo što nisam pao sa stolice kad je to izgovorio. iskreno laknulo mi je nakon što je izjavio da ima smanjene kognitivne sposobnosti, ali, možda sam i to, poput ovog prijedloga, pogrešno shvatio... ili nisam dobro čuo kao što ni on štošta od primjedbi ili nije čuo ili nije razumio.

U maniri jednog dragog prijatelja pozdravit ću vas sa: what's too much is never enough... to bi uklesano nad ulazom u Komunalnu palaču jasno govorilo čime se rukovodimo u razvoju Pule-Pole.

PROTIVIM SE OVIM PRIMJENAMA. Smatram ih iznimno lošim i potencijalno koruptivnim — te stoga dobrim jedino za izbjegavanje.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3637314542443545373044393833343230303030303030303044303338334 67D 1/2

15/07/2026, 14:07 E-mail

Predlažem da donošenje tih promjena odbacite u potpunosti

Srdačan pozdrav,

Noel Mirković

.....
noel mirković

Odgovori na primjedbu br. 105.

Podnesak nije numeriran i pretežito sadrži opće ocjene o postupku donošenja Plana i o postupanju tijela i pojedinaca, uz izričitu napomenu podnositelja da konkretne primjedbe na plansko rješenje neće navoditi. Konkretni zahtjev koji je iz podneska moguće izlučiti jest prijedlog osnivanja novoga mjesnog odbora na području obuhvata te zahtjev da se donošenje izmjena i dopuna Plana u cijelosti odbaci. Očitovanje se daje prema tim cjelinama.

1. **Navod da su izmjene Plana pokrenute na zahtjev privatnog investitora i da ne predstavljaju planiranje grada po mjeri građana u javnom interesu**
   NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade ovih izmjena i dopuna pokrenut je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, kao predstavničko tijelo, a ciljevi i programska polazišta izmjena utvrđeni su tom Odlukom. Nositelj izrade Plana je Grad Pula – Pola, a Plan donosi Gradsko vijeće.

Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave, a sredstva za izradu osigurana su sukladno članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23). Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. toga Zakona, dakle izrađivača nije birao investitor.

Podnošenje inicijative za izmjenu prostornog plana nije nezakonito ni izvanredno. O tome hoće li se postupak pokrenuti odlučuje isključivo predstavničko tijelo donošenjem odluke o izradi, a plansko rješenje mora biti usklađeno s planom šireg područja i s posebnim propisima, što se provjerava mišljenjima javnopravnih tijela iz članka 101. i suglasnošću nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju.

2. **Prijedlog da se na području obuhvata formira novi mjesni odbor**
   NE PRIHVAĆA SE.

Mjesna samouprava nije predmet prostornog plana. Osnivanje, područje i djelokrug mjesnih odbora uređuju se propisima o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te statutom i odlukama Grada Pule – Pola, u postupku koji je odvojen od postupka izrade i donošenja prostornog plana.

Sadržaj urbanističkog plana uređenja propisan je člankom 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i obuhvaća namjenu površina te uvjete smještaja, gradnje, uređenja i zaštite prostora. Granice jedinica mjesne samouprave tim sadržajem nisu obuhvaćene, pa se ovim Planom ne mogu ni utvrditi ni mijenjati.

3. **Navod da je na javnu raspravu došlo malo sudionika**
   NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je u skladu s člancima 96. do 99. Zakona. Objava javne rasprave izvršena je na propisani način, javni uvid trajao je u zakonom određenom trajanju za izmjene i dopune iz članka 98. stavaka 1. i 3., javno izlaganje održano je sukladno članku 99., a javnopravnim tijelima upućena je posebna obavijest iz članka 97.

Broj sudionika javnog izlaganja nije zakonom propisan uvjet valjanosti javne rasprave niti utječe na razmatranje primjedbi. Sve primjedbe zaprimljene u roku razmotrene su neovisno o tome jesu li podnesene

na javnom izlaganju ili pisanim putem, a o svakoj je dano obrazloženo očitovanje u ovom izvješću, koje se prema članku 103. stavku 1. točki 5. istoga Zakona objavljuje.

4. Zahtjev da se donošenje izmjena i dopuna Plana u cijelosti odbaci
NE PRIHVAĆA SE.

Podnesak ne sadrži konkretnu primjedbu na plansko rješenje — na namjenu površina, lokacijske uvjete, prometno ili infrastrukturno rješenje ili mjere zaštite — o kojoj bi se moglo dati sadržajno očitovanje, a podnositelj izričito navodi da takve primjedbe neće navoditi. Opće protivljenje donošenju Plana bez navođenja rješenja kojemu se prigovara i bez prijedloga drugačijeg rješenja ne može se uvažiti jer se ne odnosi ni na jedan element Plana koji bi bilo moguće izmijeniti.

Odluku o donošenju Plana donosi Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, nakon provedene javne rasprave i suglasnosti nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona.

Napomena: dijelovi podneska sadrže ocjene o postupanju tijela i pojedinaca koje se ne odnose na plansko rješenje niti na provedeni postupak, pa se o njima u ovom izvješću ne očituje.

106. Ozren Kiza

14/07/2026, 14:16 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-41
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 07:35:17

Primjedba - Ozren Kiza

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Prima:
Naslov:

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne

svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Ozren Kiza

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 106.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

107. Paola Tomić

14/07/2026, 13:17 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-7
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:40:17

Primjedba - Paola Tomić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Paola Tomić

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 107.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

108. Robert Slana

14/07/2026, 13:28 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/26-01/51
Oznaka:	015-0457-26-25
Kreirano:	09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 14:41:33

Primjedba - Robert Slana

Pošiljatelj:	
Primatelj(i):	pisarnica@pula.hr

Naslov: Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Robert Slana

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 108.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

109. Sandro Peročević

14/07/2026, 13:24 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-18
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 12:19:14

Primjedba - Sandro Peročević

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637444146453245393244383836303432303030303030303041303430453133467D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Sandro Peročević

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 109.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

110. Sandro Stifanić

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Sandro Štifanić,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 110.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

111. Sanela Pliško

15/07/2026, 12:37 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-86
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 20:01:22

Primjedba - Sanela Pliško

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3636324542363532343234313833343230303030303030303643353334653533467D 1/2

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Sanela Pliško

U Puli, 11. srpnja 2026. godine.

Odgovor na primjedbu br. 111.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

112. Sanja Božić

15/07/2026, 13:47 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-105
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 10:15:35

Primjedba - Sanja Božić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

1. Protivim se prenamjeni sportsko-rekreacijske (R1) zone u pretežno stambenu (M1) namjenu.

2. Tražim da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane te zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim za razvoj grada.

3. Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma kao i analiza koja bi dokazala potrebu za novim stambenim kapacitetima, dodatnim poslovnim prostorima, i utjecaj na kvalitetu života stanovnika okolnih naselja.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
4.a Nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora i prikazana na raspravi, bilo u maketi ili 3d.
4.b Nije uzeta u obzir postojeća mikro klima i utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora.

Stoga, tražim izradu odgovarajućih stručnih podloga prije donošenja Plana te njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave.

5. Tražim da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes i dugoročni održivi razvoj područja Max Stoja.

6. Tražim da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije, kako bi se osiguralo da javni sadržaji ne ostanu samo deklarativni dio planskog rješenja, dok se privatna izgradnja realizira bez istodobne koristi za lokalnu zajednicu.

7. Naposljetku, protivim se planiranju gradnje stanova za tisuće novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3637314144444136464634373633343230303030303030383835424345334673D 1/2

S poštovanjem,
Sanja Božić

Pula, 11. srpnja 2026.

Odgovori na primjedbu br. 112.

Primjedba je numerirana u sedam točaka, s podtočkama 4.a i 4.b, a uz točku 4. sadrži i zahtjev za provedbom ponovljene javne rasprave. Očitovanje se daje prema istoj numeraciji, a zahtjev za ponovljenom javnom raspravom razmotren je u zasebnoj cjelini.

1. **Protivljenje prenamjeni sportsko-rekreacijske (R1) zone u pretežno stambenu (M1) namjenu**
   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje se uređuju na temelju javnog arhitektonskog, odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, pa se izgradnja usmjerava na rubne, već devastirane i prometno dostupne dijelove, dok se središnji, niži dio prostora zadržava kao javni prostor rekreacije i zelenila.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Zahtjev da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane i zbog čega je predloženo rješenje ocijenjeno najboljim**
   NE PRIHVAĆA SE.

Obrazloženje po pojedinačnoj izmjeni s prikazom razmatranih alternativa nije propisano kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana. Sadržaj obrazloženja uređen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), a obvezni sadržaj urbanističkog plana uređenja člankom 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23); ni jedan od tih propisa ne traži usporedni prikaz varijantnih rješenja niti pojedinačno obrazloženje javnog interesa za svaku izmjenu.

Obrazloženje Plana sadrži polazišta i razloge za predloženo rješenje: razloge pokretanja postupka i ciljeve iz Odluke o izradi, analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata, analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije, rezultate savjetovanja s javnošću o

Nacrtu prijedloga Odluke o izradi i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., te opis odabranog urbanističkog rješenja i razvojnog koncepta.

Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno i obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma te analiza koja bi dokazala potrebu za novim stambenim kapacitetima, dodatnim poslovnim prostorima i utjecaj na kvalitetu života okolnih naselja**
   NE PRIHVAĆA SE.

Obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena gradnjom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana, dakle prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ označava model oporavka krajobraza utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu, a ne odustajanje od sanacije.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno.

Analiza potrebe za novim stambenim i poslovnim kapacitetima nije propisana kao pretpostavka za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja, a člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da izrada posebnih stručnih podloga nije predviđena.

Za istaknuti je, međutim, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, zbog onemogućavanja prirodne ventilacije područja**
   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog

odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Prozračnost i otvorenost prostora Plan osigurava izrijekom: člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Uz to je člankom 19. Odredbi za provedbu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja.

4.a Navod da nije provedena volumenska provjera kapaciteta prostora niti prikazana na javnoj raspravi maketom ili 3D prikazom

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana, niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju. Prema članku 99. Zakona, na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik, što je u ovom postupku i učinjeno.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti građevina, koridore obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno i obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom.

4.b Navod da nisu uzete u obzir postojeća mikroklima te utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj izmjena i dopuna, a operacionalizirano je: obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m (članak 79. Odredbi za provedbu) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Cirkulacija zraka i otvorenost prostora osigurane su prostornim mjerama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu). Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

4.c Zahtjev za izradom odgovarajućih stručnih podloga prije donošenja Plana te njihovim javnim predstavljanjem u sklopu ponovljene javne rasprave

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja, a člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da izrada posebnih stručnih podloga nije predviđena; potreba za dodatnim podlogama nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Ponovna javna rasprava nije mjera koja se određuje na zahtjev sudionika javne rasprave. Prema članku 104. stavku 1. Zakona ponovna javna rasprava provodi se ako se prijedlog prostornog plana zbog prihvaćenih mišljenja, prijedloga i primjedbi ili iz drugih razloga promijeni tako da nova rješenja nisu u skladu s ciljevima, sadržajima i programskim polazištima iz odluke o izradi, ako se promijeni granica građevinskog područja odnosno namjena površina ili ako se promjenom utječe na vlasničke odnose. Izmjene koje se prihvaćaju u ovom postupku odnose se na dopunu obrazloženja i na brisanje odnosno preciziranje pojedinih odredbi, pa ni jedan od tih uvjeta nije ispunjen.

Javnost je s planskim rješenjem upoznata na način propisan Zakonom: javna rasprava objavljena je sukladno članku 96., posebne obavijesti dostavljene su sukladno članku 97., prijedlog Plana bio je tijekom cijelog trajanja javnog uvida dostupan na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade te u informacijskom sustavu prostornog uređenja (članak 98. stavak 1.), a na javnom izlaganju plansko je rješenje obrazloženo uz vođenje zapisnika (članak 99.).

5. Zahtjev da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 55. stavkom 1. Zakona propisano je da se odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine, po potrebi, propisuje obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Za zahvate na koje se ta obveza odnosi Plan ju je i propisao: za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene, a za zonu R1 propisan je i participativni proces prije natječaja (članak 105. Odredbi za provedbu).

Natječaj za zone u privatnom vlasništvu koje nisu javne i društvene namjene ne bi imao osnovu u toj odredbi. Kvaliteta oblikovanja u tim zonama uređena je drugim odredbama — člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku zelenih krovova i pročelja, a člankom 18. uvjeti oblikovanja i odabira boja pročelja prema posebnim uvjetima nadležnog gradskog tijela.

Usporedna stručna analiza varijantnih rješenja nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata niti kao pretpostavka za donošenje plana. Razvojni je koncept ipak ispitan kroz urbanistička rješenja, a prethodio mu je participativni proces metodom fokus grupa čije su smjernice ugrađene u ciljeve izmjena i dopuna.

6. Zahtjev da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije

NE PRIHVAĆA SE.

Prostorni plan ne rješava imovinskopravne odnose niti ih može uvjetovati. Ti se postupci vode prema propisima o upravljanju državnom imovinom, odvojeno od postupka izrade i donošenja plana, a njihova dinamika ne ovisi o odredbama Plana.

Rokovi realizacije pojedinih građevina, izvori sredstava i proračunska pokrića nisu sadržaj prostornog plana. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) urbanistički plan uređenja obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina; ni Zakon ni navedeni Pravilnik ne propisuju rokove izgradnje kao obvezni sadržaj elaborata, a odredba o roku ne bi proizvodila pravni učinak jer se njome ne može stvoriti proračunska obveza.

Ono što Plan može osigurati, osigurano je: unutar obuhvata određena je zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije, s utvrđenim lokacijskim uvjetima i obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja, te javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, također s obvezom natječaja i prethodnog participativnog procesa. Time su stvorene prostorne pretpostavke za realizaciju javnih sadržaja, neovisno o dinamici imovinskopravnih postupaka.

7. Protivljenje gradnji stanova za tisuće novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole te navod da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja; člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe, a uvjeti za društvene djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene člancima 60.a i 60.b. Mreža predškolskih ustanova i škola utvrđuje se posebnim propisima i aktima nadležnih tijela na razini cijeloga grada.

113. Sanja Mitar Vlašić

14/07/2026, 14:16 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-42
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 08:13:42

Primjedba - Sanja Mitar Vlašić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u

komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Sanja Mitar Vlašić

U Puli, 10. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 113.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

114. Sara Ambruš

14/07/2026, 13:25 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/26-01/51
Oznaka:	015-0457-26-20
Kreirano:	09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 12:34:30

Primjedba - Sara Ambruš

Pošiljatelj:	
Primatelj(i):	"pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav)

zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Sara Ambruš

[redacted]

Hrvatska

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

Odgovori na primjedbu br. 114.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

115. Sara Rotta

15/07/2026, 13:42 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-98
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 13:07:57

Primjedba - Sara Rotta

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovane, poštovani,
u prilogu dostavljam Primjedbu građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja.

Srdačan pozdrav,

Sara Rotta

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B333332333835393541443435363334323030303030303031303032433033467D 1/1

Sara Rotta

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

GRAD PULA – POLA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):

Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:

Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i

socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Sara Rotta

Odgovori na primjedbu br. 115.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

116. Snježana Knezović

14/07/2026, 13:18 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-9
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 10:53:11

Primjedba - Snjezana Knezovic

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem
snjezana knezovic

u puli, 9. srpnja 2026

Odgovori na primjedbu br. 116.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

117. Snježana Kupus

15/07/2026, 12:38 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-87
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 08:17:44

Primjedba - Snježana Kupus

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Prima: pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B394135393433394137323431383334323030303030303038384344434833467D 1/2

svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem, Snježana Kupus

Ime i prezime:
Adresa stanovanja:

U Puli, 13. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 117.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

118. Sofija Stella Tomić

15/07/2026, 13:59 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-120
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 09:53:13

Primjedba - Sofija Stella Tomić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
šaljem primjedbu na planirane projekte na Stoji:
1. Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja ide na teret građana
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
3.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.
6. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule. (5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, javni prijevoz.
8.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.

Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio nauštrb zelenih površina!!!
S poštovanjem,
Sofija Stella Tomić

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3939373533443237304134443633343230303030303030304232414445313346 7D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 118.

Primjedba sadrži točke koje je podnositeljica označila brojevima 1. do 6. i 8. te zaključni dio bez oznake. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

1. **Navod da nema infrastrukture za 1.645 novih stanova te da bi njezina gradnja išla na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani: člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, a člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju.

2. **Protivljenje pretvaranju sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu**

   NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena koju bi Generalni urbanistički plan Grada Pule odredio na ovoj lokaciji. GUP unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), a prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i ostale planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva „sanacijom kroz arhitekturu“**
   NE PRIHVAĆA SE.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je uređena kao zasebna obveza, odvojena od gradnje. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

Uz to su člankom 19. stavcima 12. do 14. Odredbi za provedbu propisani uvjeti preoblikovanja terena, obveza zbrinjavanja materijala od iskopa i uklanjanja stijena unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa, koje su razrađene člankom 104. Geotehnička i hidrološka istraživanja provode se za konkretan zahvat u fazi izrade glavnog projekta; njihova razina detaljnosti nije usporediva s mjerilom urbanističkog plana uređenja i ne mogu se propisati odredbama za provedbu.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, uz navod da bi takva izgradnja onemogućila prirodnu ventilaciju područja zatvorenog sa sjevera, istoka i juga**
   NE PRIHVAĆA SE.

Prozračnost prostora Plan ne osigurava zadržavanjem namjene, nego prostornim mjerama koje djeluju neovisno o namjeni. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura, prikazani na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni. Stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Zatečena denivelacija terena od preko 20 metara izrijekom je uzeta kao polazište planskog rješenja. Člankom 19. stavcima 11. i 14. propisano je kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma s ciljem ublažavanja velikih visinskih razlika i stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu, uz obvezu vođenja računa o cjelini prostora i međusobnim odnosima pojedinih zahvata. Rješenje se, dakle, ne temelji na zadržavanju zatečene depresije nego na njezinu preoblikovanju. Mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala propisane su člankom 127.c.

Najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđeni su tablicom iz članka 67. stavka 1. Odredbi za provedbu, po pojedinoj zoni i u granicama GUP-a Grada Pule. Usklađenost s planom šireg područja provjerava se suglasnošću nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) prije donošenja Plana.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa u bitnome je već ugrađen u Plan, ali kroz instrument koji je za to primjereniji od odredbe. Za središnju javnu zonu rekreacije i parka unutar R1 člankom 105. propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone, uz uvjet da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene. Upravo se u tom postupku može utvrditi udio i raspored visokog zelenila unutar zone.

Sadnja je propisana kao obveza, a ne kao preporuka. Za svaku građevnu česticu propisan je obvezni udio od najmanje 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz obvezu sadnje autohtonih vrsta prema članku 103. i uređenje zaštitnih zelenih površina prema članku 105.a.

Ukidanje sportsko-rekreacijske namjene središnje zone ne prihvaća se. Ta je zona jedina velika javna površina unutar obuhvata i njezino zadržavanje kao javne zone rekreacije i parka temeljna je sastavnica planskog rješenja.

6. Protivljenje planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, uz navod da to upućuje na gradnju apartmana i na dodatno opterećenje zdravstva, komunalnih usluga i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1). Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

8. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz upit postoji li mogućnost stambene s društvenom namjenom

NE PRIHVAĆA SE.

Mješovita namjena (M) određena je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a člancima 10. i 11. GUP-a utvrđeni su sadržaji koji se unutar nje mogu obavljati, uključujući javnu i društvenu namjenu (D) te sport i rekreaciju (R1). Razgraničenje na mješovitu pretežito stambenu (M1) i mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Prijedlog da se ta površina odredi kao društvena namjena ne prihvaća se jer su društveni sadržaji unutar obuhvata već prostorno osigurani — površinom javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površinom mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te mogućnošću smještaja društvenih djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene prema člancima 60.a i 60.b Odredbi za provedbu. Proširenje društvene namjene na zemljište u privatnom vlasništvu, bez utvrđenog nositelja i izvora financiranja, ne bi povećalo izvjesnost realizacije tih sadržaja.

Zaključni navodi — Pula je mediteranski grad čiji identitet treba sačuvati, zgrade na 7 katova nisu tradicija, a osiguranje oko 2.500 parkirnih mjesta bilo bi velikim dijelom na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Uvjeti oblikovanja Planom su propisani. Člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i drugih oblika zelene gradnje, a člankom 67. stavkom 3. obveza da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama, orijentaciji stanova, osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana za sve zahvate za koje su ispunjene pretpostavke iz članka 55. stavka 1. Zakona. Člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: javni arhitektonski natječaj za dom za starije (D2), koji obuhvaća i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma, javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M). Do provedbe natječaja omogućeno je privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata tih zona.

Obuhvat Plana nije zatečeno naslijeđeno gradsko tkivo nego prostor bivšeg kamenoloma s denivelacijom od preko 20 metara, uz koji već postoji trgovački centar velikog volumena. Plansko rješenje volumene raščlanjuje i spušta kaskadno prema središtu depresije (članak 19. stavci 11. i 14.), pa se visine mjere od konačno uređenog terena, a ne od zatečene kote okolnog zemljišta.

Parkiranje se prema Planu ne može rješavati na račun obveznog zelenila jer je to izrijekom zabranjeno. Člankom 19. stavcima 1. i 2. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez da se te površine koriste za bilo koji oblik parkiranja, a člankom 78. da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi.

Člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnih parkirališnih mjesta mora osigurati unutar samih građevina, člankom 81. normativ parkirališnih mjesta, a člankom 79. obveza ozelenjavanja svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5

parkirališnih mjesta. Krovove podzemnih garaža, u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, potrebno je ozeleniti u što većoj mjeri (članak 67. stavak 9.).

119. Svjetlana Macuka

14/07/2026, 13:24 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-19
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 12:20:52

Primjedba - Svjetlana Macuka

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Svjetlana Macuka

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 119.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

120. Tamara Haber

15/07/2026, 13:52 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-113
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 22:13:55

Primjedba - Tamara Haber

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

https://www.zelena-istra.hr/media/articles/files/PRIMJEDBE_UPUMAXSTOJA_srpanj_26.docx?fbclid=IwRlRTSAS-MYxwZG9mA2ZkaWQWUKRvyHdxpQxfvmvfhyYixA41INc-WWV4dG4DYWVtAjExAHNydGMGYXBwX2lkCjY2Mjg1NjgzNzkAAR5j_kd9mPWmPQvUA9Oz1ei_Dsk7YRIGiPXLp3y17b6hB1xcPaWTnAyQMXIlvA_aem_mp74AtnUJTcw-LcEN-zPMA
Lijepi pozdrav,
Tamara Haber
Poslano s mojeg iPhonea

Odgovori na primjedbu br. 120. (pozivanje na primjedbu Zelene Istre)

Primjedba se sastoji od uvoda te dijela naslovljenog „Opće primjedbe na postupak izrade Plana“ s primjedbama koje je podnositelj označio brojevima 1., 2., 3., 4., 6., 9., 10. i 11., pri čemu svaka završava zasebno izdvojenim zahtjevom. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebio podnositelj.

Uvodna konstatacija o položaju obuhvata u zaštićenom obalnom području mora

Navod podnositelja da se obuhvat Plana nalazi unutar zaštićenoga obalnog područja mora je točan i naveden je u obrazloženju Plana. Iz toga, međutim, ne proizlaze ograničenja na koja se primjedba poziva. Ograničenja u prostoru ograničenja propisana su člankom 48. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) kao popis namjena koje se u tom prostoru ne mogu planirati (istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, iskorištavanje snage vjetra, obrada otpada, uzgoj plave ribe, građevine za vlastite gospodarske potrebe, privezišta i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja i zahvati čija je posljedica fizička dioba otoka) — ni jedna od tih namjena ovim se Planom ne planira.

Članak 48.a istoga Zakona odnosi se na prostor ograničenja izvan građevinskog područja, a članak 49. na izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene. Obuhvat ovoga Plana u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja utvrđenog Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, pa se te odredbe na njega ne primjenjuju. Usklađenost Plana s odredbama Zakona koje se odnose na zaštićeno obalno područje mora predmet je suglasnosti nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), koja se pribavlja prije donošenja Plana.

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu; zahtjev da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane i zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim

NE PRIHVAĆA SE.

Podnositelj sam utvrđuje da činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Prema članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinice te iz drugih izvora sukladno zakonu, pa osiguranje sredstava izvan proračuna nije iznimka nego zakonom predviđena mogućnost.

Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave. Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dakle izrađivača nije birao investitor. Nositelj izrade Plana je Grad Pula – Pola, postupak je pokrenut Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće, a Plan donosi Gradsko vijeće.

Sadržaj obrazloženja prostornog plana propisan je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11) i ne obuhvaća obvezu posebnog obrazlaganja javnog interesa po svakoj pojedinoj izmjeni ni prikaz razmatranih alternativa. Prikaz razumnih alternativnih rješenja institut je

strateške procjene utjecaja na okoliš, a Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Javni interes u ovom je postupku utvrdilo predstavničko tijelo, određivanjem ciljeva i programskih polazišta u Odluci o izradi, a Plan je izrađen u granicama tih ciljeva. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Ocjena usklađenosti s propisima i s planom šireg područja provodi se mišljenjima javnopravnih tijela iz članka 101. i suglasnošću iz članka 108. Zakona.

2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala; zahtjev za izradom stručne analize stvarnih potreba za stanovanjem i procjenom učinaka povećanja stambenih kapaciteta prije usvajanja Plana
NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Intenzitet izgradnje Plan određuje se instrumentima koji su za to propisani i koji su provjerljivi: najmanjom i najvećom površinom izgrađenosti, koeficijentom izgrađenosti, koeficijentom iskoristivosti, najvišom visinom i najvećim brojem nadzemnih etaža po pojedinoj zoni (članci 62. i 67. Odredbi za provedbu). Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno navedenom Pravilniku, čime razmjer zahvata postaje provjerljiv na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge; zahtjev za izradom prometne studije, analize kapaciteta komunalne infrastrukture, analize utjecaja na javne usluge, klimatske analize, analize zelene infrastrukture, analize krajobraznih i vizualnih učinaka i

procjene kumulativnih učinaka, uz njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave

NE PRIHVAĆA SE.

Stručne podloge navedene u zahtjevu nisu propisane kao obvezne za izradu urbanističkog plana uređenja. Izostanak stručne podloge koja propisom nije određena kao obvezna ne predstavlja nedostatak postupka.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Sadržaj koji se zahtjevom traži Plan je uredio odredbama, a ne studijama. Prometno rješenje i uvjeti priključenja utvrđeni su člancima 68. do 81. Odredbi za provedbu, uključujući normativ parkirališnih mjesta (članak 81.) i obvezu da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama (članak 80.). Zelena infrastruktura uređena je obveznim udjelom od najmanje 20% svake građevne čestice (članci 19. i 67. stavak 9.), standardom sadnje jedne stablašice na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obvezom sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) te uređenjem javnih i zaštitnih zelenih površina (članci 105. i 105.a). Klimatska prilagodba uređena je člancima 127.b i 127.c te integralnim sustavom odvodnje oborinskih voda utemeljenim na rješenjima temeljenima na prirodi (članak 92.). Krajobrazni i vizualni učinci uređeni su koridorima obavezne zaštite vizura (članak 67. stavak 3.), uvjetima oblikovanja (članak 67. stavak 8.) i uvjetima uređenja terena (članak 19. stavci 10. do 14.).

Kumulativni učinci i alternativna rješenja predmet su strateške procjene utjecaja na okoliš. Nadležno tijelo — Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije — mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ:

2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni Ocjenu o potrebi strateške procjene.

Zahtjev za ponovljenom javnom raspravom ne prihvaća se. Prema članku 104. stavku 1. Zakona ponovna javna rasprava provodi se ako se prijedlog plana nakon provedene javne rasprave promijeni tako da se odstupi od ciljeva utvrđenih odlukom o izradi, promijeni granica građevinskog područja ili namjena površina, odnosno ako se utječe na vlasničke odnose. Izmjene koje se u ovom postupku prihvaćaju odnose se na preciziranje pojedinih odredbi i dopunu obrazloženja, pa ni jedan od tih uvjeta nije ispunjen.

4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora; zahtjev da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes
NE PRIHVAĆA SE.

Prema članku 55. stavku 1. Zakona prostornim planom može se propisati obveza provedbe javnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za građevine javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. Natječaj za cijeli obuhvat, koji uključuje i zemljište u privatnom vlasništvu namijenjeno mješovitoj pretežito stambenoj namjeni, nema uporište u Zakonu; takva bi odredba izložila Plan riziku u postupku pribavljanja suglasnosti iz članka 108. istoga Zakona.

Unutar granica koje Zakon dopušta Plan je obvezu natječaja propisao u najvećoj mogućoj mjeri. Člankom 133. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), uz smjernice iz članaka 60., 60.a i 105. i uz obvezu provedbe natječaja u skladu s pravilnikom kojim se uređuje provođenje natječaja iz područja arhitekture i urbanizma.

Sadržaji koje podnositelj navodi kao alternative — javni park i zelena infrastruktura, sportsko-rekreacijski sadržaji, društveni sadržaji za lokalnu zajednicu, javne ustanove — Planom nisu isključeni nego su prostorno određeni. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, planirana je površina javne i društvene namjene (D2) te površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), a člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić, i unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene.

Usporedba više razvojnih scenarija nije institut Zakona u postupku izrade urbanističkog plana uređenja.

6. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea; zahtjev za izradom analize utjecaja, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima
NE PRIHVAĆA SE.

Područje Lungomara nalazi se izvan granica obuhvata ovoga Plana i njegovi se uvjeti uređenja ovim Planom ne mijenjaju. UPU propisuje uvjete unutar svojega obuhvata, a odnos prema susjednim područjima uspostavlja se prometnim i pješačkim povezivanjem, što je Planom i učinjeno — člancima 41. i 42. Odredbi

za provedbu propisane su pješačka poveznica i biciklistička staza, a člankom 67. stavcima 6. i 7. obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Procjena kumulativnih učinaka više zahvata institut je strateške procjene utjecaja na okoliš odnosno procjene utjecaja zahvata na okoliš, a ne urbanističkog plana uređenja. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Zahvat na koji se primjedba poziva kao planirani hotelski projekt nije predmet ovoga Plana i o njemu se u ovom postupku ne odlučuje.

Prometno opterećenje unutar obuhvata Plan rješava vlastitim prometnim rješenjem i normativima. Člankom 81. Odredbi za provedbu propisan je normativ parkirališnih mjesta, člankom 80. obveza da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama, a člankom 38. planirano je javno parkiralište.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje; zahtjev za izradom stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevnih struktura
NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na predmetnom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zahtjev za izradom zasebne stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja ne prihvaća se iz razloga navedenih pod točkom 3. ovog očitovanja.

10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje; zahtjev da se odredbama za provedbu jasno ograniči broj i struktura stambenih jedinica, osigura namjena kapaciteta trajnom stanovanju, poveća minimalni udio javnih zelenih površina u javnom vlasništvu te propiše obvezna fazna realizacija javne infrastrukture prije ili istodobno s komercijalnom izgradnjom
NE PRIHVAĆA SE.

Intenzitet izgradnje Plan uređuje instrumentima koji su za to propisani. Člancima 62. i 67. Odredbi za provedbu za svaku su zonu utvrđene najmanja i najveća površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža, a člankom 17. tipologija građevina. Time je gornja granica građevinskog volumena i njegov razmještaj u prostoru određen jednoznačno i provjerljivo u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

Uvjeti korištenja pojedinačnih stambenih jedinica nisu obuhvaćeni sadržajem prostornog plana iz članka 80. Zakona. Osiguranje trajnog stanovanja ostvaruje se stambenom politikom Grada i programima društveno poticane stanogradnje, koji se unutar mješovite pretežito stambene namjene mogu provoditi u okviru lokacijskih uvjeta koje ovaj Plan propisuje.

Udio zelenila već je propisan kao obveza. Za svaku građevnu česticu propisan je najmanji udio od 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a i uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.). Sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju se ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta (članak 79.). Javne zelene i rekreacijske površine razgraničene su kao zasebne namjene — središnja javna zona rekreacije i parka unutar R1 (članak 105.) te zaštitne zelene površine (članak 105.a) — i kao takve su trajno javno dostupne neovisno o vlasništvu, a prijenos zemljišta komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave propisan je člankom 171. Zakona.

Obvezna etapnost kojom bi se izgradnja na jednoj građevnoj čestici uvjetovala izvedenošću zahvata na drugoj nije provediva kroz urbanistički plan, jer bi se nositelju jednog zahvata nametnula odgovornost za postupanje treće osobe. Redoslijed koji se traži u dijelu koji se odnosi na infrastrukturu ionako proizlazi iz zakona: građevinska dozvola izdaje se za građevnu česticu koja ima osiguran pristup s prometne površine i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu, članak 167. Zakona omogućuje sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, a članak 171. propisuje prijenos zemljišta i komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Faznost izvedbe uređena je člankom 132. Odredbi za provedbu i utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Klimatska prilagodba uređena je odredbama Plana: člankom 127.b propisane su mjere zaštite od štetnog djelovanja vode, člankom 127.c mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama. Time se izravno odgovara na navode o nepropusnim površinama i kapacitetu prostora za zadržavanje oborinskih voda.

11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa; zahtjev da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije
NE PRIHVAĆA SE.

Utvrđivanje javne i društvene namjene (D2) upravo je pretpostavka koju je potrebno ispuniti da bi se postupak s Republikom Hrvatskom kao vlasnikom zemljišta mogao voditi za tu namjenu; rješavanje imovinskopravnih odnosa provodi se po propisima o upravljanju državnom imovinom, u zasebnom postupku koji nije ni pretpostavka ni zapreka donošenju Plana.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Rok za izgradnju pojedine građevine i izvor sredstava nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Prostorni plan vrijedi do izmjene, bez vremenskog ograničenja u odnosu na pojedini zahvat, pa bi odredba koja bi propisala rok realizacije bila bez pravnog učinka — plan nema instrument za njezinu provedbu ni sankciju za njezino nepoštivanje. Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Ono što je u nadležnosti Plana za javne sadržaje je učinjeno: površine javne i društvene namjene (D2), mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) i sportsko-rekreacijske namjene (R1) prostorno su razgraničene, a člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Te se površine ne mogu koristiti ni graditi protivno utvrđenoj namjeni.

Napomena: u dostavljenom podnesku numeracija primjedbi nije neprekinuta — nakon točke 4. slijedi točka 6., a nakon nje točke 9., 10. i 11. Oznake 5., 7. i 8. u tekstu ne postoje, a tekst je i na prijelomu stranica i unutar iste stranice sadržajno neprekinut. Očitovanje je dano na sve primjedbe sadržane u podnesku, uz zadržavanje oznaka podnositelja.

121. Tanja Devernay

15/07/2026, 14:16 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-139 015-0457-26-141
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 16:24:46

Primjedba - Tanja Devernay

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Kao građanka Pule dajem slijedeće primjedbe na predmetne izmjene UPU-a Max Stoja:

A. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.

B. Prije bilo kakvog PLANIRANJA nove gradnje stanova tj. bolje rečeno apartmana (pretežno za strance), smatram da je potrebno provesti stvarnu geotehničku i ekološku sanaciju terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacija kroz arhitekturu".

C. Pula je istarski mediteranski grad kojem je već ozbiljno narušen identitet, potrebno je sačuvati još ono što se može i to HITNO! Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija niti se uklapaju u taj prostor već su to megalomanski apetiti investitora. Da ne govorimo o problemu koji će nastati radi osiguranja cca 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina koje se u našem gradu nemilosrdno uništavaju!

D. Kako nema infrastrukture za cca 1645 novih stanova, njena bi gradnja išla na TERET GRAĐANA što je nedopustivo!!! Svjedoci smo nerazumnom trošenju javnih sredstava počevši od "roto garaže" pa nadalje ... da ne govorimo o predizbornim obećanjima za parkirna mjesta koja nas preskupo koštaju 3 eur po satu + naknada banci 13% jer na mnogim mjestima nemamo mogućnost plaćanja kovanicama. Zaključak: interes banaka i investitora je iznad građana!

E. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.

F. Tražim da se centralni plato ulegnuća ispod razine okolnog zemljišta, umjesto namjene sporta i rekreacije, zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka.

G. 5000 novih stanovnika u tom dijelu grada dodatno bi opteretilo javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, pročistač, javni prevoz.... te bi utjecalo i na povećanu prometnu opterećenost.

H. Kao što vam je dobro poznato Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica.
Tražim analizu stvarne potrebe prije usvajanja plana.

K. Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, predlažem prenamjenu u društvenu...

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3030313839324342454544423833343230303030303030444536384543334 67D 1/2



Molim da se ne vodite interesima kapitala već da vidite širi sliku u kom smjeru bi trebao krenuti ovaj grad na zadovoljstvo većine građana Pule i naših potomaka koji zaslužuju zdrav, zeleni i ugodan grad za život i rad. U takav grad će rado svratiti i gosti koji će znati to cijeniti.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Tanja Devernay

U Puli, 13. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 121.

Primjedba sadrži točke koje je podnositeljica označila slovima A. do H. i K. te zaključni apel. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

A. Protivljenje pretvaranju sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu

NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena koju bi Generalni urbanistički plan Grada Pule odredio na ovoj lokaciji. GUP unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), a prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i ostale planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja.

B. Zahtjev da se prije planiranja nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva „sanacijom kroz arhitekturu“

NE PRIHVAĆA SE.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je uređena kao zasebna obveza, odvojena od gradnje. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

Uz to su člankom 19. stavcima 12. do 14. Odredbi za provedbu propisani uvjeti preoblikovanja terena, obveza zbrinjavanja materijala od iskopa i uklanjanja stijena unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa, koje su razrađene člankom 104. Geotehnička i hidrološka istraživanja provode se za konkretan zahvat u fazi izrade glavnog projekta; njihova razina detaljnosti nije usporediva s mjerilom urbanističkog plana uređenja i ne mogu se propisati odredbama za provedbu.

C. Navod da je identitet Pule kao mediteranskog grada narušen, da zgrade na 7 katova nisu tradicija te da bi osiguranje oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Uvjeti oblikovanja Planom su propisani. Člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i drugih oblika zelene gradnje, a člankom 67. stavkom 3. obveza da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama, orijentaciji stanova, osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina. Za sve tri javne zone člankom 133. propisana je obveza javnog arhitektonskog odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja.

Obuhvat Plana nije zatečeno naslijeđeno gradsko tkivo nego prostor bivšeg kamenoloma s denivelacijom od preko 20 metara, uz koji već postoji trgovački centar velikog volumena. Plansko rješenje volumene raščlanjuje i spušta kaskadno prema središtu depresije (članak 19. stavci 11. i 14.), pa se visine mjere od konačno uređenog terena, a ne od zatečene kote okolnog zemljišta.

Parkiranje se prema Planu ne može rješavati na račun obveznog zelenila jer je to izrijekom zabranjeno. Člankom 19. stavcima 1. i 2. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez da se te površine koriste za bilo koji oblik parkiranja, a člankom 78. da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi.

Člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnih parkirališnih mjesta mora osigurati unutar samih građevina, člankom 81. normativ parkirališnih mjesta, a člankom 79. obveza ozelenjavanja svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta. Krovove podzemnih garaža, u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, potrebno je ozeleniti u što većoj mjeri (članak 67. stavak 9.).

D. Navod da nema infrastrukture za oko 1.645 novih stanova te da bi njezina gradnja išla na teret građana, uz navode o trošenju javnih sredstava i o uvjetima naplate parkiranja u gradu

NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani: člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, a člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju.

Navodi koji se odnose na već izgrađene garaže, na cijenu i način naplate parkiranja te na uvjete platnog prometa ne odnose se na plansko rješenje ovoga Plana. Organizacija i naplata parkiranja uređuju se

odlukama nadležnih tijela Grada Pule – Pola po posebnim propisima i o njima se ne odlučuje u postupku donošenja urbanističkog plana uređenja.

E. Zahtjev da sportsko-rekreacijska zona ostane prema važećem planu
NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja.

F. Zahtjev da se središnji plato ulegnuća, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka
NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa u bitnome je već ugrađen u Plan, ali kroz instrument koji je za to primjereniji od odredbe. Za središnju javnu zonu rekreacije i parka unutar R1 člankom 105. propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone, uz uvjet da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene. Upravo se u tom postupku može utvrditi udio i raspored visokog zelenila unutar zone.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana za sve zahvate za koje su ispunjene pretpostavke iz članka 55. stavka 1. Zakona. Člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: javni arhitektonski natječaj za dom za starije (D2), koji obuhvaća i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma, javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M). Do provedbe natječaja omogućeno je privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata tih zona.

Sadnja je propisana kao obveza, a ne kao preporuka. Za svaku građevnu česticu propisan je obvezni udio od najmanje 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz obvezu sadnje autohtonih vrsta prema članku 103. i uređenje zaštitnih zelenih površina prema članku 105.a.

Ukidanje sportsko-rekreacijske namjene središnje zone ne prihvaća se. Ta je zona jedina velika javna površina unutar obuhvata i njezino zadržavanje kao javne zone rekreacije i parka temeljna je sastavnica planskog rješenja.

G. Navod da bi 5.000 novih stanovnika dodatno opteretilo javno zdravstvo, komunalne usluge, uređaj za pročišćavanje, javni prijevoz i promet
NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita

ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1). Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

H. Navod o padu broja stanovnika Pule od 8,7% između 2011. i 2021. uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, uz zahtjev za analizom stvarne potrebe prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Demografska ili stambena studija nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja niti kao uvjet njegova donošenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. istoga Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Stambena namjena na ovoj lokaciji nije uvedena ovim Planom nego je određena Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, pa se pitanje opravdanosti stambene namjene kao takve razrješava na razini plana šireg područja.

K. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz prijedlog prenamjene u društvenu

NE PRIHVAĆA SE.

Mješovita namjena (M) određena je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a člancima 10. i 11. GUP-a utvrđeni su sadržaji koji se unutar nje mogu obavljati, uključujući javnu i društvenu namjenu (D) te sport i rekreaciju (R1). Razgraničenje na mješovitu pretežito stambenu (M1) i mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Prijedlog da se ta površina odredi kao društvena namjena ne prihvaća se jer su društveni sadržaji unutar obuhvata već prostorno osigurani — površinom javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površinom mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te mogućnošću smještaja društvenih djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene prema člancima 60.a i 60.b Odredbi za provedbu. Proširenje društvene namjene na zemljište u privatnom vlasništvu, bez utvrđenog nositelja i izvora financiranja, ne bi povećalo izvjesnost realizacije tih sadržaja.

122. Tatjana Schneider

15/07/2026, 14:13 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-136
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 22:02:59

Primjedba - Tatjana Schneider

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Postovani,

Raspisati raspravu tijekom godisnjih odmora i turisticke sezone jeste politicki kriminal.

Svi znamo da to nije trenutak jer gradjani zele i trebaju godisnji odmor, planiraju putovanja mjesecima unaprijed, a vi raspisujete ovakve vazne dogadjaje u tom trenutku.

To nije slucajno, vec planirano i svatko tko ucestvuje u tome zasluzuje politicku i moralnu osudu bez presedana.

Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na TERET GRAĐANA.

1. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.

2.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".

3. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
3.a.Nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora i prikazana na raspravi bilo u maketi ili 3d.
3.b.Nije uzeta u obzir postojeća mikro klima i utjecaj budućih volumena na

cirkulaciju zraka i hlađenje prostora.
4. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važečem planu.

5. Protivim se planiranju gtadnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.
6.a. 5000 ljudi dodatno opterečuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, procistač, javni prevoz.... Hoćemo li imati i više ambulanti i doktora?

6. Ističem da Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, tražim analizu stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja plana.
7.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.
8.Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina!!!

Molim da me, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem,
Tatjana Schneider

U Puli, 13. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 122.

Primjedba sadrži uvodni dio koji se odnosi na vrijeme provedbe javne rasprave te točke koje je podnositeljica označila brojevima 1. do 8., uključujući podtočke 3.a, 3.b i 6.a. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

Uvodni navod da je javna rasprava provedena tijekom godišnjih odmora i turističke sezone
NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne ograničava razdoblje u godini u kojem se javna rasprava može provesti niti isključuje njezinu provedbu tijekom srpnja i kolovoza. Rokovi su propisani samo u pogledu objave i trajanja: prema članku 96. Zakona javna rasprava o prijedlogu prostornog plana lokalne razine objavljuje se u dnevnom tisku te na mrežnim stranicama Ministarstva i jedinice lokalne samouprave, i to prije početka javne rasprave, uz obvezan sadržaj objave — mjesto, datum početka i trajanje javnog uvida, mjesto i datum javnog izlaganja, poziv zainteresiranim osobama i rok za dostavu pisanih mišljenja, prijedloga i primjedbi. Prema članku 97. Zakona nositelj izrade uz to obvezno dostavlja posebnu pisanu obavijest javnopravnim tijelima te mjesnim odborima za područje obuhvata urbanističkog plana uređenja. Sve su te radnje u ovom postupku provedene.

Prijedlog Plana bio je tijekom cijelog trajanja javnog uvida dostupan na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade te u informacijskom sustavu prostornog uređenja, sukladno članku 98. stavku 1. Zakona, pa je sudjelovanje bilo moguće i bez fizičkog dolaska, elektroničkim putem — što potvrđuje i sam ovaj podnesak. Trajanje javnog uvida određeno je člankom 98. stavkom 3. Zakona, prema kojem javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana; taj je rok u ovom postupku poštovan i iskorišten u punom zakonskom trajanju.

Ocjena postupanja nositelja izrade kao politički ili moralno neprihvatljivog predstavlja vrijednosni sud o postupku, a ne primjedbu na plansko rješenje, pa se u ovom izvješću ne ocjenjuje. Sadržajni dio primjedbe razmotren je u nastavku, po točkama.

Navod da nema infrastrukture za 1.645 novih stanova te da bi njezina gradnja išla na teret građana
NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na

komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

1. **Protivljenje pretvaranju sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP Grada Pule unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Stoga, predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama dakle ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

2. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva „sanacijom kroz arhitekturu“**

   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija se, dakle, provodi prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i na temelju posebnog projekta, u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to je člankom 104. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije.

3. Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, uz navod da bi takva izgradnja onemogućila prirodnu ventilaciju područja zatvorenog sa sjevera, istoka i juga

NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

3.a Navod da nije napravljena volumenska provjera kapaciteta prostora niti je ona na raspravi prikazana u maketi ili trodimenzionalnom prikazu

NE PRIHVAĆA SE.

Ni Zakon o prostornom uređenju ni Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) ne propisuju maketu, trodimenzionalni prikaz ni vizualizaciju kao obvezni sadržaj elaborata prostornog plana, niti kao propisani način prezentacije na javnom izlaganju. Prema članku 99. Zakona, na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik, što je u ovom postupku i učinjeno.

Provjera prostornog kapaciteta provedena je i sadržana je u elaboratu. Novi razvojni koncept ispitan je kroz urbanistička rješenja, a rezultat te provjere ugrađen je u kvantificirane lokacijske uvjete koji su javno

dostupni i provjerljivi: koeficijent izgrađenosti, najveću površinu izgrađenosti, najvišu visinu, najveći broj nadzemnih etaža, najmanje udaljenosti od granica građevne čestice i od nasuprotnih građevina, koridore obavezne zaštite vizura te obvezni udio zelenih površina. Ti uvjeti, a ne maketa, predstavljaju pravno obvezujući okvir volumena unutar obuhvata.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio dodatno javno dostupan i provjerljiv. Ta dopuna ne mijenja planska rješenja, namjene površina ni lokacijske uvjete utvrđene Prijedlogom Plana.

3.b Navod da nije uzeta u obzir postojeća mikroklima ni utjecaj budućih volumena na cirkulaciju zraka i hlađenje prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Zasebna mikroklimatska studija ili analiza strujanja zraka nije propisana kao obvezni sadržaj elaborata izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja niti kao pretpostavka za njegovo donošenje. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a isto je tijelo utvrdilo i da zona nije unutar zaštićenog područja prirode ni unutar ekološke mreže.

Prilagodba klimatskim promjenama i ublažavanje toplinskog otoka ugrađeni su u Plan kao programska smjernica i kao obvezujuće odredbe. Osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena utvrđeno je kao cilj izmjena i dopuna, a operacionalizirano je obveznim udjelom od najmanje 20% površine svake građevne čestice uređenim kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m (članak 79. Odredbi za provedbu) te zadržavanjem zaštitnih zelenih površina, uključujući postojeću šumu alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata.

Cirkulacija zraka i otvorenost prostora osigurane su prostornim mjerama: koridorima obavezne zaštite vizura unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena (članak 67. stavak 3. Odredbi za provedbu) i najmanjim razmakom od 20 metara između nasuprotnih građevina u zoni M1 (članak 14. stavak 8. Odredbi za provedbu). Uz to je Planom uveden integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama — koja uz odvodnju djeluju i na vlažnost i temperaturu prizemnog sloja zraka. Člankom 127. Odredbi za provedbu propisane su i mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala pri gradnji građevina u kojima borave ranjive skupine ili veći broj ljudi.

4. **Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu**

   NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku. Člankom 105. Odredbi za provedbu za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

5. **Protivljenje planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, uz navod da to upućuje na gradnju apartmana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a člankom 19. stavkom 3. Odredbi za provedbu za slučaj gradnje vrtića propisana je i primjena Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te obveza da vanjski prostori namijenjeni djeci budu

ograđeni i sigurni te da sadrže zelene, osunčane i hladovite prostore za igru. Uz to je Planom određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i odgoja i obrazovanja te aktima jedinice lokalne samouprave, na razini cijeloga grada. Prostorni plan užeg područja može takvu gradnju omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali je ne može naložiti ni financirati.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

6.a Navod da bi 5.000 stanovnika dodatno opteretilo javno zdravstvo, komunalne usluge, uređaj za pročišćavanje i javni prijevoz, uz upit hoće li biti više ambulanti i liječnika

NE PRIHVAĆA SE.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

Kapacitet uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i razvoj sustava odvodnje u nadležnosti su isporučitelja vodne usluge i utvrđuju se po propisima o vodama. Obveza priključenja svake građevne čestice propisana je člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. Odredbi za provedbu.

6. Navod o padu broja stanovnika Pule od 8,7% između 2011. i 2021. uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, uz zahtjev za analizom stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

7. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz upit postoji li mogućnost stambene s društvenom namjenom

NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. I mješovita pretežito poslovna (M2) i mješovita pretežito stambena namjena (M1) razrada su jedne te iste namjene određene Generalnim urbanističkim planom — mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M). Prema članku 11. GUP-a te su površine namijenjene gradnji stambenih, gospodarskih poslovnih, gospodarskih ugostiteljsko-turističkih te javnih i društvenih građevina, pri čemu je moguća i gradnja građevina kombinirane namjene. Preraspodjela unutar M namjene na razini urbanističkog plana uređenja stoga ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Javna komponenta prostora ovim je izmjenama bitno ojačana — uvodi se javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene te se omogućuje gradnja dječjeg vrtića.

8. Navod da je Pula mediteranski grad čiji identitet treba sačuvati, da zgrade na 7 katova nisu tradicija te da bi osiguranje oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje: sukladno konzervatorskim uvjetima, unutar zone R1 potrebno je realizirati prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije (članak 105. Odredbi za provedbu), a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju suprotno. Člankom 80. utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine. Člankom 19. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Člankom 78. propisano je da ni površina travnih opločnika ne ulazi u taj udio, a člankom 79. da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je, dakle, u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

123. Tatjana Štambuk Popek

14/07/2026, 14:49 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-74
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:49:05

Primjedba - Tatjana Štambuk Popek

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Prima: pisarnica@pula.hr
Naslov: Primjedba građana na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja

Tekst poruke:
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637363644444235443333443633343230303030303030413639374532334 67D 1/2

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Tatjana Štambuk Popek

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 123.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

124. Teodora Beletić

15/07/2026, 14:16 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-140
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 20:46:09

Primjedba - Teodora Beletić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

povodom javne rasprave glede UPUa Max Stoja, uz napomenu da smatram da je vrijeme i trajanje rasprave bilo neprikladno i prekratko u odnosu na značaj tog plana za kvalitetu života građana, te identitet i održivi razvoj Grada (jer je vrijeme sezone u kojoj većina građana okupirana poslom u turizmu ili su sami na godišnjem/putovanju, pogotovo jer je u tijeku Pula film festival i priprema za još 2 javne rasprave izuzetno značajne za građane Pule - za Lungomare i Delfin...) prilažem vam svoje primjedbe i prijedloge:

1. U skladu sa stavovima gradonačelnika izrečenim na usmenoj javnoj raspravi da je osnovna namjera izmjene UPUa Max Stoja - dobrobit građana Pule, osobito starijih (dom za starije) i mladih (priuštivo stanovanje) smatram da je pod Ciljeve UPUa potrebno jasnije naglasiti da je osnovni cilj njegove izmjene podizanje kvalitete života i zdravlja građana, a ne samo masovna stanogradnja kojom se planira 1655 novih stanova za cca 5000 osoba.

Naime, građani su putem participativnog procesa naglasili da je "prostor potrebno urediti u općem i javnom interesu... potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena..." i sl. dok se ovim prijedlogom UPUa planira pretjerana stanogradnja bez definiranih kriterija glede društvene i ostale infrastrukture za izgradnju u biti potpuno novog naselja.

Stoga predlažem da se sav prostor Mješovite namjene NE prenamjenjuje u pretežito stambenu M1, već javnu i društvenu namjenu M, da se sav prostor sportsko - rekreacijske namjene R1 planira kao zaštitne zelene površine Z, uz brisanje njihove planirane rezervacije za moguću buduću stanogradnju, a sve zelene površine sačuvaju kao takve, te da se pod Način i uvjeti gradnje definira obavezna provedba adekvatnih javnih arhitektonskih natječaja za SAV prostor obuhvata UPUa bez obzira na vlasništvo (i za gradsko, i za državno i za privatno vlasništvo).

Napominjem da građani nisu bili transparentno upoznati sa planiranjem ustvari cijelog novog naselja jer je tek u usmenom izlaganju izrađivač plana naveo procjenu od cca 1.655 stanova, odnosno cca 5.000 novih stanovnika, no ta procjena nije objavljena niti obrazložena u samom prijedlogu UPUa ili dokumentima dostupnim javnosti, što je u suprotnosti sa osnovnim ciljem javne rasprave da bude transparentna i adekvatno objašnjena građanima kako bi svojim primjedbama mogli utjecati na nju.

Naime, za građane Pule ta je izostavljena informacija izuzetno značajna i jer bi predložena gradnja potpuno promijenila identitet prostora i kvalitetu života stanovnika Stoje i cijelog grada, a izgradnja potrebne infrastrukture za novo naselje išla bi na TERET GRAĐANA.

2. Glede rečenog smatram da je planirani prostor za stambenu gradnju predimenzioniran, a toliki planirani broj stanova pretjeran i nepotreban, budući broj stanovnika Pule po dostupnim podacima opada (za 8,7% između 2011. i 2021.g.), a glavni problem ustvari nije u nedostatku stanova, već u njihovoj sadašnjoj namjeni,

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3030334333454630323044443633343230303030303030373838424546334 67D 1/2

prvenstveno za turizam (1/3 stambenog fonda je neiskorišteno), jer broj stambenih jedinica kontinuirano raste.

3. Budući u UPUu i Javnoj raspravi nedostaju stručne urbanističke analize o postojećem i budućem/mogućem stanju cjelokupne infrastrukture glede planiranog prekapacitiranog novog naselja, kao i procjena kapaciteta prostora i neophodne komunalne, društvene, zdravstvene... infrastrukture, te uslužnih djelatnosti u skladu sa planiranim brojem stanova i novih stanovnika (promet, parkirna mjesta, kanalizacijski sustav, fekalni kolektor, vodovod, struja, sustav odvodnje kišnice, vrtići, škole, kulturne, zdravstvene i ostale javne ustanove...), iste je neophodno učiniti prije usvajanja planiranog UPUa ukoliko se želi kvalitetno planiranje prostora za dobrobit građana.

Stoga smatram da bi se sadašnji prostor Max Stoje namjesto "sanacijom kroz arhitekturu" koja se predlaže, trebao sanirati na održivije načine, pogotovo u kontekstu sve težih posljedica klimatskih promjena, te da bi prije bilo kakve nove gradnje trebala biti provedena stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, koja je i bila (do sada ne sprovedena) zakonska obaveza.

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti uništila identitet naselja Stoje, kao i cijelog grada, radikalno promijenila vizuru prostora (zgrade sa 7 katova nisu dio mediteranske tradicije) i kvalitetu života stanovnika pretjeranom masovnom izgradnjom, onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
Stanogradnja se treba definiranim kriterijima ograničiti i uklopiti u okolinu radi sprječavanja daljnje nepotrebne i turistički kontraproduktivne apartmanizacije, a centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, treba se pošumiti visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uvažavajući postojeću mikroklimu.

Budući UPU Max Stoja predstavlja rijetku i jedinstvenu razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora u službi građana i ojačavanje otpornosti grada na klimatske ekstreme, tražim da se predložene izmjene NE USVOJE bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga, te vas molim vas da o njima razmislite i donesete odluke na dobrobit SVIH građana, a ne samo investitora.

Vjerujući u vašu stručnost i brigu za sadašnje i buduće generacije Puležana, jer prostor smo ne samo "dobili od naših predaka, već i posudili od naših potomaka", unaprijed vam na tome zahvaljujem.

Lijep pozdrav i svako dobro.

Teodora Beletić, prof.

U Puli, 9. srpnja 2026. godine

Odgovori na primjedbu br. 124.

Primjedba sadrži uvodni navod o terminu i trajanju javne rasprave, četiri numerirana prijedloga i zaključni zahtjev. Očitovanje se daje prema toj podjeli, uz zasebno očitovanje o navodu koji se odnosi na objavu procijenjenog broja stanova i stanovnika.

1. Uvod - navod da su vrijeme i trajanje javne rasprave bili neprikladni i prekratki s obzirom na značaj plana, turističku sezonu, godišnje odmore i istodobno održavanje drugih javnih rasprava

NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon) kojima su propisani način objave, trajanje javnog uvida te način sudjelovanja javnosti.

U odnosu na prigovor da je rasprava bila prekratka ističe se da je člankom 98. stavkom 3. Zakona propisano da javni uvid u prijedlog izmjena i dopuna prostornog plana traje najmanje osam, a najviše petnaest dana. Nositelj izrade nije ovlašten produljiti javni uvid preko tog zakonskog maksimuma, pa provedeno trajanje nije stvar procjene nego zakonske obveze.

Nadalje, Zakon ne propisuje razdoblje godine u kojem se javna rasprava smije ili ne smije provoditi, niti ograničava istodobno vođenje više postupaka za različite prostorne planove. Tijekom javnog uvida organizirano je javno izlaganje na kojem su nositelj izrade i stručni izrađivač obrazložili plansko rješenje, o čemu je vođen zapisnik sukladno članku 99. Zakona, a primjedbe su se mogle podnositi na sve zakonom propisane načine. Broj i opseg zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi pokazuju da je javnost o postupku bila obaviještena i da je u njemu sudjelovala u znatnoj mjeri.

1.a. Prijedlog da se u ciljevima Plana jasnije naglasi podizanje kvalitete života i zdravlja građana, da se sav prostor mješovite namjene ne prenamjenjuje u pretežito stambenu (M1) nego u javnu i društvenu namjenu, da se sav prostor sportsko-rekreacijske namjene (R1) planira kao zaštitne zelene površine (Z) uz brisanje rezervacije za buduću stanogradnju, da se sve zelene površine sačuvaju te da se propiše obvezni javni arhitektonski natječaj za cijeli obuhvat bez obzira na vlasništvo

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio prijedloga koji se odnosi na brisanje rezervacije prostora za buduću stanogradnju na zelenoj površini. Odredba članka 39. Odredbi za provedbu, kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. određuje „prostor rezervacije“ za realizaciju zgrada za priuštivo stanovanje, bit će brisana, oznaka „prostor rezervacije“ uklonit će se iz grafičkog dijela Plana, a pozivanje na nju uklonit će se i iz obrazloženja Plana, uključujući njezino navođenje kao kompenzacijske mjere. Namjena predmetne površine ostaje nepromijenjena — zaštitne zelene površine (Z).

Ne prihvaća se prijedlog da se sav prostor mješovite namjene odredi kao javna i društvena namjena, a sav prostor sportsko-rekreacijske namjene kao zaštitne zelene površine. Takva izmjena predstavljala bi promjenu namjene površina na cijelom obuhvatu i istodobno bi utjecala na vlasničke odnose, jer bi se njome na zemljištu u privatnom vlasništvu ukinula mogućnost gradnje koju plan šireg područja dopušta - prema članku 62. Zakona planom užeg područja ne mogu se propisivati rješenja koja izlaze iz okvira plana šireg područja. Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu

stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), pri čemu je stanovanje unutar površina M izrijekom dopušteno.

Ne prihvaća se ni prijedlog propisivanja javnog arhitektonskog natječaja za cijeli obuhvat bez obzira na vlasništvo. Člankom 55. stavkom 1. Zakona propisano je da se odredbama za provedbu prostornog plana lokalne razine, po potrebi, propisuje obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave; zone u privatnom vlasništvu koje nisu javne i društvene namjene nisu ni jedno ni drugo. Za zahvate na koje se ta obveza odnosi Plan ju je i propisao: za dom za starije, za središnju javnu zonu rekreacije i parka te za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene, a za zonu R1 propisan je i participativni proces prije natječaja (članak 105. Odredbi za provedbu).

Ne prihvaća se ni prijedlog dopune ciljeva Plana. Ciljevi i programska polazišta utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo. Sadržajno, ciljevi na koje primjedba upućuje već su utvrđeni kao programske smjernice ovih izmjena i dopuna: osiguranje visokog standarda javnih površina i zelenih površina radi kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i prilagodbe klimatskim promjenama, osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat te definiranje potrebnih javnih sadržaja. Rezultati participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023. ugrađeni su u te smjernice.

Zelene površine unutar obuhvata Planom se zadržavaju: zaštitne zelene površine ostaju u toj namjeni, postojeća kvalitetna šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava, u nižem je središnjem dijelu planirana javna zona sportsko-rekreacijske namjene sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, a za svaku je građevnu česticu propisan obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. Odredbi za provedbu).

1.b Navod da građani nisu bili transparentno upoznati s razmjerom zahvata jer je procjena od približno 1.655 stanova i 5.000 novih stanovnika iznesena tek usmeno na javnom izlaganju

DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina i lokacijski uvjeti utvrđeni Prijedlogom Plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se navod da je izostanak te brojke predstavljao povredu postupka. Prema članku 99. Zakona na javnom izlaganju nositelj izrade i izrađivač plana obrazlažu plansko rješenje, odgovaraju na pitanja i o tome se vodi zapisnik; podatak o procijenjenom broju stanova i stanovnika iznesen je upravo u okviru tog obrazlaganja, kao orijentacijska procjena. Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima.

2. Navod da je prostor za stambenu gradnju predimenzioniran i broj stanova pretjeran zbog pada broja stanovnika Pule za 8,7% između 2011. i 2021. te da problem nije nedostatak stanova nego njihova sadašnja namjena, prvenstveno turistička, uz podatak da je trećina stambenog fonda neiskorištena

NE PRIHVAĆA SE.

Podaci o kretanju broja stanovnika i o stambenom fondu odnose se na razinu cijeloga grada i predmet su stambene politike te prostornog plana šireg područja. Kapaciteti izgradnje na ovoj lokaciji utvrđeni su Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a ovim se izmjenama i dopunama razrađuju unutar okvira koji GUP dopušta, uz mogućnost propisivanja strožih, ali ne i blažih rješenja (članak 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)). Preispitivanje ukupnoga stambenog kapaciteta grada u odnosu na demografska kretanja moguće je u postupku izmjena i dopuna GUP-a, a ne u postupku izmjena i dopuna plana užeg područja.

Prostornim planom užeg područja ne može se odrediti način korištenja postojećega stambenog fonda niti se udio stanova koji nisu u funkciji stalnog stanovanja može smanjiti odredbama ovoga Plana. Korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa i mjera stambene i porezne politike.

3. Zahtjev da se prije usvajanja Plana izrade stručne urbanističke analize o postojećem i budućem stanju infrastrukture i procjena kapaciteta prostora te da se prostor sanira na održiviji način, uz provedbu stvarne geotehničke i ekološke sanacije kao zakonske obveze

NE PRIHVAĆA SE.

Zakon o prostornom uređenju ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi raspoloživa dokumentacija prostora koju osiguravaju javnopravna tijela i nositelj izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba; takva potreba nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je na način koji Zakon za to propisuje — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Kapacitet se za svaki zahvat pojedinačno provjerava u postupku izdavanja akata za provedbu Plana: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a prema članku 68. stavku 9. Odredbi za provedbu mjesto i način priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo. Mreža predškolskih ustanova, škola i javne zdravstvene službe utvrđuje se posebnim propisima i aktima nadležnih tijela na razini cijeloga grada.

Obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena gradnjom. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana, dakle prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša i u postupku odvojenom od postupka donošenja prostornog plana. Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu, koji ovim izmjenama i

dopunama nije uveden. Geotehnički uvjeti gradnje dokazuju se geotehničkim istražnim radovima u postupku projektiranja, za svaku građevinu pojedinačno (članak 121. stavak 2. Odredbi za provedbu).

4. Protivljenje gradnji građevina visine P+6 uz zapadni rub depresije zbog identiteta, vizura i prirodne ventilacije, zahtjev da se stanogradnja ograniči radi sprječavanja apartmanizacije te prijedlog da se središnji plato pošumi visokim raslinjem uz uvažavanje postojeće mikroklime

NE PRIHVAĆA SE.

Najveći dopušteni broj etaža nije utvrđen ovim izmjenama i dopunama, nego Generalnim urbanističkim planom Grada Pule. Tablicom lokacijskih uvjeta i načina gradnje iz članka 69. GUP-a za zone unutar obuhvata propisani su koeficijent izgrađenosti do 0,7, najviša visina do 41 m i do sedam nadzemnih etaža, a prema članku 62. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) plan užeg područja može propisati stroža, ali ne i blaža rješenja. Plan tu mogućnost i koristi — za dio zona propisana je najviša visina 21 m za šest nadzemnih etaža umjesto 41 m koliko GUP dopušta. Uz to obuhvat nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom s denivelacijom terena od preko 20 metara, u kojem se građevine smještene unutar depresije pretežnim dijelom svoje visine nalaze ispod razine okolnog terena.

Prozračnost i otvorenost prostora Plan osigurava izrijekom: člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura prikazani na kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina ni oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Ublažavanje toplinskog otoka operacionalizirano je obveznim udjelom zelenila po građevnoj čestici (članak 19.), standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obveznim ozelenjavanjem parkirališnih površina (članak 79.) te mjerama zaštite od toplinskog vala (članak 127.).

Pošumljavanje središnjeg platoa nije u suprotnosti s planiranom namjenom, nego je njome omogućeno. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka; unutar te se namjene javne zelene površine mogu uređivati, uključujući sadnju visokog raslinja, uz mogućnost uređenja pješačkih i biciklističkih poveznica, odmorišta te dječjih i rekreacijskih igrališta. Konkretno krajobrazno rješenje utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječajem, kojemu prethodi participativni proces za programiranje sadržaja, uz smjernicu da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene.

Ograničavanje stanogradnje radi sprječavanja apartmanizacije ne može se propisati odredbama prostornog plana. Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama; pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega.

ZAKLJUČNO: zahtjev da se predložene izmjene ne usvoje bez prethodnog preispitivanja i usvajanja navedenih primjedbi i prijedloga

NE PRIHVAĆA SE.

Odustajanje od izmjena i dopuna nije mjera koja se utvrđuje izvješćem o javnoj raspravi. Postupak se vodi na temelju odluke o izradi koju je donijelo predstavničko tijelo, a o donošenju Plana odlučuje Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Plansko rješenje usklađeno je s Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i s Odlukom o izradi, pa nema zakonske zapreke za nastavak postupka. Ocjena je li plansko rješenje razvojno poželjno pripada predstavničkom tijelu pri donošenju Plana.

Postupak podliježe i dodatnim provjerama zakonitosti. Nakon javne rasprave pribavlja se i suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima donesenima na temelju njega, sukladno članku 108. Zakona.

125. Tihomir Špoljarić

15/07/2026, 12:27 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-79
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 11:32:23

Primjedba - Tihomir Špoljarić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr; "Melita Babić" <melita.babic@mblegalis.hr>

Poštovani,

Kao vlasnik nekretnine označene kao **k.č. 2702/7 k.o. Pula**, Stoja 18 Pula,koja se nalazi u neposrednom kontaktnom pojasu obuhvata navedenog plana, podnosim službenu primjedbu na predloženi planski koncept.

Molim da me se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju povratno izvijesti o statusu i rješavanju ove primjedbe u sklopu Izvješća o javnoj raspravi.

U prilogu je scan potpisanog primjerka prigovora.

Lp

Tihomir Špoljarić

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B394137313539433534363345363334323030303030303030414234453633467D 1/1

PODNOSITELJ PRIMJEDBE:

Tihomir Špoljarić

[redacted]

U Puli, 12. srpnja 2026. godine

PRIMATELJ:

GRAD PULA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Forum 2

52100 Pula

PREDMET: Prigovor i primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" – Zaštita prava vlasnika k.č. 2702/7 k.o. Pula

Poštovani,

Kao vlasnik nekretnine označene kao **k.č. 2702/7 k.o. Pula**, na kojoj se nalazi moja obiteljska kuća na adresi [redacted] podnosim službeni prigovor na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja".

Moja se čestica nalazi u izravnom kontaktnom pojasu planiranih zahvata. Predložena prenamjena u zonu mješovite i višestambene namjene s objektima visoke katnosti (do 7 etaža) izravno i nepovratno ugrožava kvalitetu života i vrijednost moje imovine.

Oštro se protivim predloženom rješenju i ulažem prigovor na planiranu blizinu objekata iz sljedećih ključnih razloga:

1. **Gubitak osunčanja i insolacije:** Zgrade planirane katnosti u neposrednoj blizini moje međe stvorit će permanentnu sjenu nad mojom kućom i okućnicom. To će drastično smanjiti prirodno svjetlo i narušiti energetsku učinkovitost mog objekta.
2. **Potpuni gubitak privatnosti:** Izgradnja visokih objekata tik uz moju parcelu omogućuje izravan pogled u moje dvorište i stambene prostorije. Time se grubo krši pravo na privatnost moje obitelji unutar vlastitog doma.

3. **Povećanje buke i prometno zagušenje:** Pozicioniranje masovnih stambenih i javnih sadržaja tik uz obiteljske kuće donosi neprihvatljivu razinu buke i ugrožava sigurnost mirnog obiteljskog naselja.

Slijedom navedenog, od Grada Pule i stručnog izrađivača planova Urbanistica d.o.o. **zahtijevam**:

- **Povećanje minimalne udaljenosti:** Da se građevni pravac i linija novih građevina odmaknu na znatno veću i sigurniju udaljenost od međe k.č. 2702/7 k.o. Pula.
- **Ograničenje visine u kontaktnom pojasu:** Da se u pojasu koji izravno graniči s postojećim kućama maksimalna visina novih zgrada strogo ograniči (kaskadni pad katnosti) kako visoki objekti ne bi nadvisivali obiteljske kuće.
- **Zeleni zaštitni pojas:** Da se prostor između obuhvata novog projekta i moje parcele k.č. 2702/7 definira isključivo kao obvezni pojas visokog zaštitnog zelenila koji će služiti kao zvučna i vizualna barijera.

Zahtijevam da se ova primjedba uvrsti u službeno Izvješće o javnoj raspravi te da mi se dostavi pismeno očitovanje o njezinu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Tihomir Špoljarić

Odgovori na primjedbu br. 125.

Primjedba je podnesena kao prigovor vlasnika nekretnine označene kao k.č. 2702/7 k.o. Pula, na kojoj se nalazi obiteljska kuća a koja se nalazi u kontaktnom pojasu obuhvata Plana. Podnositelj navodi tri razloga prigovora — gubitak osunčanja i insolacije, gubitak privatnosti te povećanje buke i prometno zagušenje — te postavlja tri zahtjeva. Očitovanje se daje prema tim zahtjevima, uz koje su vezani i navedeni razlozi.

1. **Zahtjev da se građevni pravac i linija novih građevina odmaknu na znatno veću udaljenost od međe k.č. 2702/7 k.o. Pula, uz navod da bi građevine planirane katnosti u neposrednoj blizini međe stvorile trajnu sjenu nad kućom i okućnicom i time smanjile osunčanje**
   NE PRIHVAĆA SE.

Uvodno se utvrđuje da prigovor polazi od pretpostavke koja ne odgovara planskom rješenju. Podnositelj navodi da se uz njegovu među planira „zona mješovite i višestambene namjene s objektima visoke katnosti (do 7 etaža)“. Unutar obuhvata Plana, uz granicu s k.č. 2702/7 k.o. Pula, Planom je određena dijelom stambena namjena (S), a dijelom javna prometna površina. Za stambenu je namjenu tablicom iz članka 62. Odredbi za provedbu propisana tipologija A1/C1 — slobodnostojeće odnosno poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita s 1 do 4 funkcionalne jedinice određena najviša visina 10 metara i najveći broj nadzemnih etaža 3. Građevine visine do 7 nadzemnih etaža uz među podnositelja Planom, dakle, nisu ni omogućene.

Udaljenosti građevina od granica građevne čestice Planom su propisane, i to za tipologiju koja odgovara postojećoj izgradnji u kontaktnom prostoru. Prema članku 17. Odredbi za provedbu, slobodnostojeće građevine malih gabarita (A1) moraju biti udaljene najmanje 4 metra od svih granica vlastite građevne čestice, a poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita (C1) najmanje 4 metra slobodnim stranama, uz slobodni pojas širine najmanje 8 metara prema susjednim građevinama. Gradivi dio građevne čestice, unutar kojega je jedino moguć smještaj nadzemnih dijelova građevina, utvrđen je člankom 14. i prikazan na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ grafičkog dijela Plana.

Riječ je o mjerilu izgradnje istovjetnom postojećem: najviša visina 10 metara i tri nadzemne etaže, uz koeficijent izgrađenosti od najviše 0,3, što znači da najmanje 70% svake građevne čestice ostaje neizgrađeno. Građevina te visine, udaljena najmanje 4 metra od međe, ne stvara zasjenjenje usporedivo s onim koje podnositelj opisuje.

Osunčanje se ne utvrđuje prostornim planom nego u fazi u kojoj je to jedino i moguće provjeriti. Zahtjevi u pogledu prirodnog osvjetljenja i insolacije propisani su posebnim propisima o gradnji i tehničkim propisima te se dokazuju tehničkom dokumentacijom u postupku izdavanja građevinske dozvole, za konkretnu građevinu i konkretan položaj.

Navod o gubitku privatnosti razrješuje se na istoj razini. Uz među je moguća gradnja obiteljskih građevina s najviše četiri funkcionalne jedinice, a raspored otvora i orijentacija boravišnih prostorija utvrđuju se projektom, unutar gradivog dijela utvrđenog Planom.

2. **Zahtjev da se u pojasu koji izravno graniči s postojećim obiteljskim kućama najveća visina novih zgrada strogo ograniči, uz kaskadni pad katnosti, kako visoki objekti ne bi nadvisivali obiteljske kuće**

   NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je već omogućeno Planom. Kaskadno stupnjevanje katnosti od ruba obuhvata prema njegovoj unutrašnjosti Plan je proveo. Uz među s postojećim obiteljskim kućama određena je stambena namjena (S) s najvišom visinom od 10 metara i najviše tri nadzemne etaže, dok su veće visine i veći broj etaža utvrđeni tek u zonama mješovite pretežito stambene namjene (M1) u unutrašnjosti obuhvata, prema tablici iz članka 67. stavka 1. Odredbi za provedbu. Najveće visine tako nisu planirane uz kontaktni pojas s postojećom izgradnjom, nego udaljene od njega.

Isto načelo Plan primjenjuje i na teren. Člankom 19. stavcima 11. i 14. Odredbi za provedbu propisano je kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma, s ciljem ublažavanja zatečene denivelacije od preko 20 metara i stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu; visine građevina mjere se od konačno uređenog terena.

Uz to su člankom 67. stavkom 3. utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura, prikazani na listu br. 4., unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena.

3. **Zahtjev da se prostor između obuhvata Plana i k.č. 2702/7 k.o. Pula odredi isključivo kao obvezni pojas visokog zaštitnog zelenila koje bi služilo kao zvučna i vizualna barijera, uz navod o povećanju buke i prometnom zagušenju**

   NE PRIHVAĆA SE.

Predmetna čestica neposredno graniči s obuhvatom Plana, koji je definiran GUP-om Grada Pule i Odlukom o izradi IV. Izmjena i dopuna Plana koju je utvrdilo Gradsko vijeće Grada Pule, pa nije moguće ostvariti traženo.

Zelenilo je uz među ipak propisano, i to strože nego za ostale namjene. Prema članku 19. stavku 2. Odredbi za provedbu, na građevnim česticama namijenjenim gradnji stambenih građevina najmanje 20% površine čestice mora se urediti isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina — bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja te bez uređenja staza ili sličnih površina — uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a i uz obvezu sadnje autohtonih vrsta prema članku 103. Uz to koeficijent izgrađenosti od najviše 0,3 znači da najmanje 70% svake čestice ostaje neizgrađeno.

Navod o buci i prometnom zagušenju ne odnosi se na kontaktni pojas. Uz među podnositelja nisu planirani ni masovni stambeni ni javni sadržaji, nego obiteljska izgradnja s najviše četiri funkcionalne jedinice po građevini. Prometno rješenje i promet u mirovanju uređeni su člancima 68. do 81., uz obvezu da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura unutar građevina (članak 80.) i uz obvezno ozelenjivanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.). Zaštita od buke provodi se prema posebnim propisima.

126. T.T. Arhitektura d.o.o.

15/07/2026, 14:14 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/26-01/51
Oznaka:	383-0284-26-137
Kreirano:	14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 17:46:22

Primjedba - T.T.Arhitektura d.o.o. Pula

Pošiljatelj:	"TT arhitektura" <tt.arhitektura@gmail.com>
Primatelj(i):	"Pisarnica" <pisarnica@pula.hr>

Poštovana/i,

u privitku dostavljam primjedbu/prijedlog IV. ID UPU 'Max Stoja', sukladno Javnoj raspravi koja je u tijeku.

Predložene izmjene ne dovode u pitanje osnovnu koncepciju prostornog plana niti narušavaju planska rješenja, već predstavljaju doradu kojom se omogućuje učinkovitija, ekonomičnija i funkcionalnija provedba planiranih zahvata u skladu s javnim interesom.

Hvala

--
Srdačno,

Tomislav Tabain, *direktor,*
mag.ing.arch. et urb., ovl. arh.

ARHITEKTURA
T.T. ARHITEKTURA d.o.o.
Flanatička 11/III, 52100 Pula
m: +38599 648 3110
e: tt.arhitektura@gmail.com

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B303042304544393642454442363334323030303030303032434330454533467D 1/1

JAVNA RASPRAVA - PRIMJEDBA NA PLAN

Tomislav Tabain

(ime i prezime / tvrtka)

Pula, **13. srpnja** 2026.

GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za urbanizam

Predmet: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

Poštovani,

u okviru javne rasprave o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju, podnosim sljedeće primjedbe i prijedloge na predložena planska rješenja.

I. Obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za Dom za starije osobe

Predloženim planskim rješenjem propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja za građevine javne i društvene namjene, uključujući i dvije lokacije predviđene za izgradnju Doma za starije osobe.

Smatram da je riječ o građevini od iznimnog javnog i društvenog značaja čiju bi realizaciju trebalo omogućiti u što kraćem roku.

Provedba javnog arhitektonskog natječaja predstavlja dodatnu fazu u postupku pripreme i realizacije investicije koja može značajno produljiti vrijeme potrebno za početak gradnje te odgoditi ostvarenje javnog interesa zbog kojeg se predmetna građevina planira.

Stoga predlažem da se za lokacije predviđene za izgradnju Doma za starije osobe ne propisuje obvezna provedba javnog arhitektonskog natječaja, već da se odluka o njegovoj provedbi prepusti investitoru, sukladno posebnim propisima i procjeni opravdanosti u konkretnom slučaju.

Takvo bi rješenje omogućilo veću fleksibilnost u provedbi plana, ubrzalo realizaciju građevine od posebnog društvenog interesa te bilo u skladu s načelima učinkovitosti i racionalnog gospodarenja

prostorom te u tom smislu, u za to propisanom roku, podnosim primjedbu uz molbu da se ista razmotri u daljnjoj proceduri izrade plana.

II. Prometno rješenje pristupa zoni mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene

Iz grafičkog i tekstualnog dijela Prijedloga plana proizlazi da je pristup zoni mješovite –društvene (M) i sportsko-rekreacijske namjene (R1) planiran isključivo sa sjeveroistočne strane obuhvata.

S obzirom na postojeću konfiguraciju terena, odnosno značajne visinske razlike nastale eksploatacijom kamenoloma, smatram opravdanim omogućiti i kolni pristup sa zapadne strane korištenjem postojeće servisne prometnice trgovačkog centra.

Takvim bi se rješenjem:

- racionalnije iskoristila postojeća prometna infrastruktura,
- smanjili troškovi izgradnje novih prometnica i pratećih potpornih građevina,
- povećala funkcionalnost prometnog sustava,
- omogućila fazna realizacija planiranih sadržaja,
- ubrzala provedba planiranih zahvata.

Predloženi dodatni pristup ne mijenja osnovnu prometnu koncepciju Urbanističkog plana uređenja, već predstavlja dopunu prometnog sustava kojom se povećava funkcionalnost zone uz racionalnije korištenje postojećih infrastrukturnih kapaciteta, što je u skladu s temeljnim načelima prostornog uređenja i održivog razvoja.

Slijedom navedenoga predlažem da se navedene primjedbe prihvate te odgovarajuće ugrade u konačni prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

S poštovanjem,

Tomislav Tabain

Napomena:
Na praznim je linijama potrebno upisati konkretne razloge neslaganja sa predloženim planskim rješenjima. U slučajevima kada se primjedba odnosi na konkretnu katastarsku česticu istu je potrebno navesti i za nju priložiti preslik katastarskog plana te dokaz o vlasništvu.
Ovako izraženu primjedbu moguće je dostaviti putem pošte ili direktno predati u pisarnicu Grada Pule-Pola.

Izjava:

Upoznat sam sa odredbama Zakona o elektroničkoj ispravi (N.N. br. 150/05), te izričito izjavljujem da sam suglasan da mi Grad Pula-Pola **sva pismena povodom ovog zahtjeva** dostavlja elektroničkim putem. e-mail adresa na koju želim primati pismena:

tt.arhitektura@gmail.com

.....

.....
(potpis)

Odgovori na primjedbu br. 126.

Primjedba je podnesena na obrascu za sudjelovanje u javnoj raspravi, uz popratni dopis, i sadrži dvije cjeline koje je podnositelj označio rimskim brojevima I. i II. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

I. Prijedlog da se za lokacije predviđene za izgradnju Doma za starije osobe ne propiše obvezna provedba javnog arhitektonskog natječaja, nego da se odluka o njegovoj provedbi prepusti investitoru, uz obrazloženje da natječaj predstavlja dodatnu fazu koja može produljiti vrijeme potrebno za početak gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Dom za starije osobe planiran na 2 lokacije građevina je javne i društvene namjene i, prema članku 55. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), upravo je to jedan od slučajeva u kojima prostorni plan smije propisati obvezu provedbe javnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja. Riječ je o građevinama javne namjene unutar obuhvata, čija će prostorna i oblikovna kvaliteta trajno odrediti karakter središnjeg dijela obuhvata, pa je natječaj primjeren instrument za dobivanje rješenja.

Podnositelj kao razlog navodi produljenje vremena potrebnog za početak gradnje. Taj se razlog Planom već ublažava. Programiranje i provedba natječaja mogu se odvijati usporedno s rješavanjem imovinskopravnih odnosa i s pripremom ostalih pretpostavki za građenje, a člankom 133. stavkom 3. Odredbi za provedbu izrijekom je omogućeno privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata zona za koje je natječaj propisan, do njegove provedbe.

Napominje se i da je u ovoj javnoj raspravi veći broj podnositelja zatražio proširenje, a ne sužavanje obveze provedbe javnih natječaja, uključujući zahtjeve da se natječaj propiše i za dijelove obuhvata za koje ga Plan, prema članku 55. stavku 1. Zakona ne može propisati. Zadržavanje obveze natječaja za građevine javne i društvene namjene jedinstveno je i dosljedno postupanje unutar granica koje Zakon dopušta.

II. Prijedlog da se, uz planirani pristup sa sjeveroistočne strane, omogući i kolni pristup zoni mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) sa zapadne strane, korištenjem postojeće servisne prometnice trgovačkog centra

PRIHVAĆA SE.

Iako sveukupno plansko rješenje, pored već definiranih prometnica, ostavlja mogućnost planiranja i novih prometnica primjedba se ocjenjuje opravdanom.

Korištenje postojeće servisne prometnice za dodatni kolni pristup javnim zonama racionalnije je od gradnje nove prometnice i pripadajućih potpornih građevina, s obzirom na zatečenu konfiguraciju terena i visinske razlike nastale eksploatacijom kamenoloma, te povećava prometnu dostupnost javnih sadržaja unutar obuhvata.

Predloženo rješenje ne mijenja osnovnu prometnu koncepciju Plana. Kolni pristup zonama M i R1 sa sjeveroistočne strane, određen grafičkim dijelom Plana, zadržava se kao osnovni pristup, a pristup sa zapadne strane predstavlja njegovu dopunu.

Odredbe za provedbu bit će dopunjene na način da se u članku 40. dodaju stavci kojima se omogućuje ostvarivanje kolnog pristupa površinama mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene

(M) i sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) i sa zapadne strane, korištenjem postojeće servisne prometnice unutar površine gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2), bez gradnje nove prometnice i bez izmjene namjene površina utvrđene ovim Planom.

127. Udruga Koridor

15/07/2026, 13:33 E-mail

GRAD PULA

Predmet:	350-01/26-01/51
Oznaka:	366-0485-26-92
Kreirano:	13.07.2026

Zaprimljeno: 11.07.2026 19:09:31

Primjedba - Udruga Koridor

Pošiljatelj:	"Udruga Koridor" <udruga.koridor@gmail.com>
Primatelj(i):	pisarnica@pula.hr

Poštovani,

u privitku dostavljamo primjedbe Udruge Koridor na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.
Molimo potvrdu primitka.

Srdačan pozdrav,
Udruga Koridor

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3941464443424536303034323633343230303030303030344343454541334 67D 1/1

Za: GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

Primjedbe Udruge Koridor na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“

I. UVOD

Udruga Koridor, kao udruga koja djeluje u području zaštite javnog prostora, održivog razvoja, zakonitosti prostornog planiranja te zaštite prava građana na sudjelovanje u postupcima donošenja prostornih planova, podnosi ove primjedbe u okviru javne rasprave o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Svrha ovih primjedbi nije osporavanje razvoja prostora niti protivljenje svakoj budućoj izgradnji na području bivšeg kamenoloma Max Stoja. Naprotiv, smatramo da je riječ o jednom od najvažnijih razvojnih prostora Grada Pule čije uređenje mora biti utemeljeno na načelima zakonitosti, održivosti, zaštite javnog interesa i kvalitetnog urbanističkog planiranja.

Prostorni planovi predstavljaju temeljne akte upravljanja prostorom te se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, moraju temeljiti na odgovarajućim stručnim podlogama, cjelovitoj analizi stanja prostora, načelu održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštiti javnog interesa.

Upravo zbog važnosti predmetnog prostora očekuje se da svaka značajna izmjena prostornog plana bude popraćena jasnim, provjerljivim i stručno obrazloženim razlozima zbog kojih se mijenja dosadašnji koncept razvoja, povećava intenzitet izgradnje te mijenja odnos između izgrađenih površina, zelenih površina i javnih sadržaja.

Nakon analize javno dostupne dokumentacije smatramo da obrazloženje Prijedloga IV. izmjena u više ključnih dijelova ne omogućuje provjeru opravdanosti predloženih planskih rješenja jer izostaju odgovarajuće stručne podloge i obrazloženja.

Veći broj ključnih planskih rješenja ostaje nedovoljno obrazložen ili nije potkrijepljen odgovarajućim stručnim analizama ili urbanističkim pokazateljima. Time je zainteresiranoj javnosti otežana provjera opravdanosti predloženih planskih rješenja, budući da nije moguće utvrditi jesu li ona utemeljena na odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima.

Podnositelj primjedbe ne osporava mogućnost razvoja prostora bivšeg kamenoloma Max Stoja niti potrebu njegova uređenja. Međutim, smatra da iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i

obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a. Upravo se na taj nedostatak odnose primjedbe koje slijede.

Slijedom navedenoga, podnosimo sljedeće primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE

1. Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nije moguće utvrditi zbog kojih se objektivnih prostornih, demografskih, gospodarskih ili društvenih razloga predlažu ovako značajne izmjene važećeg urbanističkog plana.

Obrazloženje opisuje sadržaj pojedinih izmjena, ali ne sadrži cjelovitu stručnu analizu koja bi odgovorila na temeljno pitanje zbog čega je upravo sada potrebno povećati intenzitet izgradnje, povećati dopuštenu katnost pojedinih građevina te izmijeniti dosadašnji koncept razvoja predmetnog prostora.

Osobito nedostaju:

- demografske analize,

- analize potreba za novim stambenim kapacitetima,

- analiza učinaka na postojeću infrastrukturu,

- analiza učinaka na javne sadržaje,

- analiza dugoročnog razvoja područja Stoje u odnosu na razvoj cijelog grada.

Bez navedenih stručnih podloga nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz stvarnih razvojnih potreba Grada Pule ili predstavljaju isključivo izmjenu planskog koncepta bez odgovarajućeg stručnog obrazloženja.

Takvo obrazloženje predstavlja pretpostavku za provjeru jesu li predložena planska rješenja donesena u skladu s temeljnim načelima prostornog planiranja, osobito načelom održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora i zaštite javnog interesa.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma

Jedno od temeljnih polazišta izvornog UPU-a „Max Stoja“ bilo je uređenje i sanacija prostora bivšeg kamenoloma kao dugotrajno devastiranog dijela grada.

I u samom obrazloženju Prijedloga IV. izmjena navodi se kako je riječ o prostoru koji je oblikovan intenzivnom eksploatacijom kamena te da ga je potrebno planski obnoviti kako bi se ublažio neprirodan izgled nastao ljudskom djelatnošću.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih stručnih analiza se zaključuje da upravo povećanje intenziteta izgradnje predstavlja najprimjereniji način ostvarivanja tog cilja.

Nisu prikazane usporedbe mogućih varijanti uređenja prostora, niti razmatranja alternativnih planskih rješenja, niti je obrazloženo zbog čega se odustaje od ranije naglašenog koncepta rekultivacije i postupnog vraćanja prostora u uravnotežen odnos između izgradnje, zelenih površina i javnih sadržaja.

Smatramo da svako bitno odstupanje od izvornog planskog koncepta mora biti jasno i argumentirano obrazloženo, što u predmetnom prijedlogu nije učinjeno.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

Iz obrazloženja proizlazi da se predlaže povećanje mogućnosti izgradnje na pojedinim dijelovima obuhvata Plana, uključujući povećanje dopuštene katnosti i proširenje površina mješovite namjene.

Međutim, nije prikazana stručna analiza iz koje bi bilo razvidno zbog čega je upravo predloženi intenzitet izgradnje ocijenjen optimalnim za predmetni prostor, osobito imajući u vidu da predložene izmjene omogućuju znatno veći intenzitet korištenja prostora u odnosu na važeći Plan.

Osobito nisu prikazane:

- analiza utjecaja povećane katnosti na krajobraz i vizure,

- analiza utjecaja na mikroklimu i prirodno strujanje zraka,

- analiza utjecaja na okolnu stambenu izgradnju,

- analiza odnosa između povećanja građevinskih kapaciteta i povećanja javnih sadržaja,

- analiza dugoročnih posljedica za kvalitetu života postojećih stanovnika.

Budući da se radi o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, smatramo da je povećanje intenziteta izgradnje trebalo biti popraćeno detaljnim stručnim obrazloženjem koje bi omogućilo provjeru opravdanosti predloženog rješenja.

Bez takvih analiza nije moguće objektivno ocijeniti jesu li predložene izmjene u skladu s načelima održivog prostornog razvoja i zaštite javnog interesa.

III. KRAJOBRAZ, VIZURE I ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

Iz obrazloženja Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ proizlazi da je riječ o prostoru izrazito specifične konfiguracije terena, nastale dugogodišnjom eksploatacijom kamenoloma. Upravo zbog takve konfiguracije terena vizualni učinci planirane izgradnje mogu biti znatno izraženiji nego na prostorima ravnije konfiguracije, što dodatno opravdava potrebu za izradom krajobrazne analize i

odgovarajućih stručnih vizualizacija. Sam izrađivač navodi kako visinske razlike na pojedinim dijelovima obuhvata prelaze 25 metara te da prostor zahtijeva pažljivo planiranje radi ublažavanja posljedica ranije devastacije.

Unatoč tome, u javno dostupnoj dokumentaciji nisu prikazane stručne krajobrazne analize niti vizualizacije koje bi omogućile procjenu utjecaja planirane izgradnje na izgled prostora.

Posebno nedostaju:

- analiza vizura iz okolnih stambenih naselja,

- analiza pogleda s obalnog područja i pomorskog dobra,

- analiza utjecaja na prepoznatljivu siluetu poluotoka Stoja,

- fotomontaže ili druge stručne vizualizacije planirane izgradnje,

- usporedba postojećeg i planiranog stanja prostora.

S obzirom na dominantan položaj planirane izgradnje na uzdignutom terenu iznad obale, krajobrazna analiza i odgovarajuće vizualizacije trebale su predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom okolnog prostora

Neposredno i šire okruženje obuhvata Plana obilježeno je pretežito nižom stambenom izgradnjom, obiteljskim kućama, postojećim zelenim površinama te otvorenim vizurama prema moru.

Predloženim izmjenama omogućava se izgradnja građevina znatno većih gabarita, pri čemu iz obrazloženja nije razvidno na temelju kojih je stručnih kriterija zaključeno da je takva prostorna transformacija usklađena s postojećim karakterom područja.

Osobito nije analiziran utjecaj povećane katnosti na:

- vizualni identitet naselja,

- kvalitetu stanovanja postojećih stanovnika,

- prirodno provjetravanje prostora,

- odnos izgrađenih i otvorenih površina,

- percepciju obalnog prostora kao jedinstvene krajobrazne cjeline.

Smatramo da tako značajna promjena urbanističke morfologije mora biti popraćena detaljnim stručnim obrazloženjem koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

Podnositelj primjedbe smatra da predloženo povećanje katnosti predstavlja značajan odmak od dosadašnjeg urbanističkog karaktera ovog dijela Stoje te da njegova

opravdanost nije uvjerljivo obrazložena niti potkrijepljena odgovarajućim stručnim analizama.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar Zaštićenog obalnog područja (ZOP)

Cjelokupni obuhvat UPU-a „Max Stoja“ nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), koje zbog svojih prirodnih, krajobraznih i javnih vrijednosti zahtijeva osobito pažljivo prostorno planiranje.

Međutim, iz obrazloženja nije razvidno na koji su način posebnosti Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) utjecale na odabir planskih rješenja. Također nije prikazano kako su pri planiranju vrednovani zaštita obalnog krajobraza, očuvanje otvorenih vizura, javni interes i dugoročna održivost prostora, niti je obrazloženo na koji su način posebna obilježja ZOP-a uzeta u obzir prilikom određivanja povećane katnosti, intenziteta izgradnje i novih građevinskih kapaciteta.

Smatramo da je, imajući u vidu iznimnu osjetljivost obalnog prostora, bilo potrebno izraditi posebno obrazloženje koje bi pokazalo na koji način predložena planska rješenja doprinose očuvanju vrijednosti Zaštićenog obalnog područja te kako se osigurava ravnoteža između razvojnih interesa i zaštite prostora kao ograničenog javnog dobra.

S obzirom na očekivane posljedice klimatskih promjena, sve učestalije toplinske valove te potrebu očuvanja otpornosti obalnih urbanih prostora, smatramo da bi ovakva analiza trebala predstavljati sastavni dio stručnih podloga Plana.

Posebna zaštita obalnog prostora podrazumijeva da svako povećanje građevinskih kapaciteta mora biti popraćeno jasnim stručnim obrazloženjem kojim se dokazuje da neće doći do narušavanja krajobraznih vrijednosti, javnog korištenja obale niti dugoročne održivosti prostora.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora

Područje bivšeg kamenoloma predstavlja jedan od posljednjih većih neizgrađenih prostora na ovom dijelu poluotoka Stoja.

Izvorna koncepcija plana naglašavala je važnost biološke rekultivacije i stvaranja zaštitnih zelenih površina kao sastavnog dijela sanacije devastiranog prostora.

Predloženim izmjenama predviđa se intenzivnija izgradnja, dok iz obrazloženja nije razvidno na koji će način biti ostvareni ciljevi povećanja urbanog zelenila, očuvanja ekoloških funkcija prostora i prilagodbe klimatskim promjenama.

Nisu prikazane analize koje bi pokazale:

- kolika će biti stvarna površina visokog zelenila nakon provedbe Plana,

- kako će se ublažiti učinci povećane izgrađenosti,

- na koji će način plan doprinositi smanjenju toplinskih opterećenja,

- kako će se očuvati ekološke funkcije prostora nastale planiranom rekultivacijom.

Takve analize predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja, osobito na prostoru koji se nalazi u neposrednoj blizini obale i ima važnu ulogu u urbanoj klimatskoj otpornosti. Istodobno, planska rješenja trebala bi biti obrazložena i u odnosu na suvremena načela razvoja zelene infrastrukture te prilagodbe urbanih područja klimatskim promjenama, koja čine važan dio europskih i nacionalnih politika održivog prostornog razvoja.

IV. INFRASTRUKTURA I NOSIVOST PROSTORA

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture

Predloženim izmjenama omogućuje se značajno povećanje građevinskih kapaciteta i znatno intenzivnije korištenje prostora nego što je bilo predviđeno dosadašnjim planskim rješenjima, što nužno uzrokuje dodatno opterećenje prometne, komunalne i energetske infrastrukture te zahtijeva provjeru dostatnosti postojećih infrastrukturnih sustava.

Međutim, u obrazloženju Prijedloga IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ nisu prikazane stručne analize iz kojih bi bilo razvidno da postojeći infrastrukturni sustavi mogu prihvatiti planirano povećanje broja korisnika prostora.

Osobito nedostaju:

- analiza kapaciteta prometne mreže,

- analiza prometa u mirovanju,

- analiza kapaciteta vodoopskrbne mreže,

- analiza kapaciteta sustava odvodnje,

- analiza elektroenergetske mreže,

- analiza potreba za novim javnim sadržajima,

- analiza opterećenja komunalnog sustava,

- analiza kapaciteta sustava gospodarenja komunalnim otpadom.

U obrazloženju se navodi kako se infrastrukturna rješenja bitno ne mijenjaju, međutim upravo povećanje građevinskih kapaciteta zahtijeva dokaz da postojeća infrastruktura može podnijeti planirano povećanje broja korisnika.

Osobito nije analizirano može li postojeći sustav javne vodoopskrbe dugoročno osigurati dostatne količine vode za planirani broj novih korisnika prostora, osobito

tijekom ljetnih mjeseci kada se potrebe stalnog stanovništva, turističkog smještaja i gospodarskih djelatnosti preklapaju te dosežu godišnji vrhunac.

Jednako tako nije prikazano postoje li dostatni kapaciteti elektroenergetske mreže za prihvat planiranog povećanja broja korisnika prostora niti jesu li potrebna dodatna ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu kako bi se osigurala pouzdana opskrba budućeg naselja.

Bez takvih analiza nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja održiva niti jesu li u skladu s načelima racionalnog prostornog planiranja.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi koliki je maksimalni broj novih stambenih jedinica niti koliki je ukupni broj budućih korisnika prostora koji proizlazi iz predloženih planskih rješenja.

Tijekom javnog predstavljanja Prijedloga Plana iznesene su procjene prema kojima bi se na području obuhvata moglo realizirati približno 1.600 novih stambenih jedinica odnosno približno 5.000 novih stanovnika ili korisnika prostora. Takav broj odgovara veličini novog gradskog naselja, zbog čega procjena njegovih učinaka na prostor predstavlja sastavni dio odgovornog urbanističkog planiranja.

Ako su takvi kapaciteti doista mogući prema prijedlogu Plana, tada je bilo nužno da obrazloženje sadrži urbanistički proračun kojim se prikazuju:

- maksimalni građevinski kapacitet,

- procijenjeni broj stanova,

- procijenjeni broj stanovnika,

- potrebni kapaciteti javnih sadržaja,

- procjena opterećenja prometne i komunalne infrastrukture.

Izostanak takvog proračuna onemogućuje javnosti da procijeni stvarne posljedice predloženih planskih rješenja.

Osobito je važno procijeniti mogu li postojeći infrastrukturni sustavi prihvatiti planirano povećanje broja korisnika bez narušavanja razine komunalnih usluga koju već koriste postojeći stanovnici područja.

Prema javno dostupnim podacima, Grad Pula raspolaže s približno 31.194 stambene jedinice, pa bi izgradnja približno 1.600 novih stanova predstavljala povećanje ukupnog stambenog fonda za više od 5 %. Riječ je o iznimno značajnom povećanju koje samo po sebi zahtijeva detaljno obrazloženje njegovih prostornih, infrastrukturnih i društvenih posljedica. Ukoliko bi se značajan dio novih jedinica koristio za turistički smještaj, njihov broj predstavljao bi povećanje postojećeg fonda

privatnog smještaja za približno jednu trećinu, što dodatno naglašava potrebu procjene ukupnog opterećenja prostora.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

Prema javno dostupnim podacima, planirani kapaciteti predstavljali bi povećanje postojećeg stambenog fonda Grada Pule za više od pet posto unutar jednog planskog obuhvata.

Takav razvoj ima izravne posljedice na funkcioniranje prometnog sustava, sustava javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, gospodarenja otpadom, javnih parkirališta, zdravstvenih i obrazovnih sadržaja te ostale komunalne infrastrukture, a može imati značajan utjecaj i na raspoloživost javnih parkirališta, pristup plažama, opterećenje pomorskog dobra te korištenje ostalih javnih prostora na području Stoje.

Posebno nije analiziran kumulativni učinak ove planirane izgradnje zajedno s drugim razvojnim zahvatima u neposrednom okruženju, uključujući planirane turističke kapacitete na području Hotela Valkane. U prostornom planiranju upravo se kumulativni učinci različitih zahvata promatraju kao važan element procjene održivosti razvoja pojedinog područja.

Stoga obrazloženje ne sadrži cjelovitu procjenu kumulativnih učinaka planirane izgradnje na navedene sustave.

Posebno zabrinjava činjenica da nije prikazano kako će povećanje broja korisnika prostora utjecati na postojeće infrastrukturne sustave tijekom turističke sezone, kada su kapaciteti grada već sada znatno opterećeni.

To se osobito odnosi na sustave javne vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, parkirališne kapacitete te gospodarenje komunalnim otpadom, koji tijekom ljetnih mjeseci već sada rade pod znatno povećanim opterećenjem zbog sezonskog povećanja broja korisnika prostora. U obrazloženju Prijedloga Plana nije prikazano na koji će se način navedeni sustavi prilagoditi dodatnom opterećenju koje proizlazi iz planiranog povećanja građevinskih kapaciteta.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

Iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno da je provedena cjelovita procjena dugoročne nosivosti prostora u odnosu na planirani intenzitet izgradnje. Takva procjena trebala bi obuhvatiti ne samo tehničke kapacitete infrastrukture nego i sposobnost prostora da dugoročno osigura primjerenu kvalitetu stanovanja, dostupnost javnih sadržaja, očuvanje obalnog prostora, dovoljnu količinu zelenih površina te održivo korištenje prirodnih resursa. Bez takve procjene nije moguće ocijeniti jesu li predložena planska rješenja usklađena s načelima održivog prostornog razvoja.

Pri procjeni ukupnog opterećenja prostora potrebno je vrednovati zajednički učinak svih postojećih i planiranih zahvata, uključujući planirani Hotel Valkane i druge

razvojne projekte u neposrednom okruženju, budući da svi oni koriste iste javne resurse - prometnice, parkirališta, plaže, pomorsko dobro i komunalnu infrastrukturu.

Promatranje pojedinih zahvata zasebno ne omogućuje cjelovitu procjenu stvarne nosivosti prostora niti njihovih zajedničkih učinaka na javnu infrastrukturu i kvalitetu života.

V. POMORSKO DOBRO, PLAŽE I KUMULATIVNI UČINCI

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

Područje obuhvata Plana neposredno je povezano s obalnim pojasom koji predstavlja jedno od najvrjednijih javnih prostora Grada Pule.

Povećanje broja stanovnika i korisnika prostora ne utječe isključivo na područje obuhvata Plana, već izravno povećava opterećenje okolnih plaža, šetnica, pomorskog dobra i javnih obalnih površina. Osobito se to odnosi na ljetne mjesece, kada su plaže, obalne šetnice i pomorsko dobro na području Stoje već sada među najintenzivnije korištenim javnim prostorima u Gradu Puli.

Unatoč tome, u obrazloženju nije izrađena analiza nosivosti obalnog prostora niti procjena mogućnosti prihvata dodatnog broja korisnika.

Osobito nedostaje procjena:

- kapaciteta postojećih plaža,

- opterećenja pomorskog dobra,

- opterećenja obalne šetnice,

- potrebe za novim javnim sadržajima uz more,

- utjecaja povećanog korištenja prostora tijekom ljetnih mjeseci,

- utjecaja na dostupnost i kvalitetu korištenja javnog obalnog prostora za postojeće stanovnike i posjetitelje.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

Prilikom procjene učinaka predmetnog Plana nije dovoljno promatrati isključivo područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“.

Na istom dijelu grada planiraju se i drugi zahvati uključujući planirane turističke i druge građevinske zahvate u neposrednom okruženju. Takvi zahvati koriste iste prometne pravce, isto pomorsko dobro, iste plaže te iste komunalne sustave, zbog čega njihove učinke nije moguće promatrati odvojeno.

Stoga je bilo potrebno procijeniti kumulativni učinak svih planiranih zahvata na područje Stoje, uključujući njihov zajednički utjecaj na promet, javnu infrastrukturu, obalni prostor i kvalitetu života postojećih stanovnika.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana, zbog čega nije moguće ocijeniti stvarni ukupni učinak planiranog razvoja prostora.

VI. KLIMATSKA OTPORNOST, ZELENA INFRASTRUKTURA I ODRŽIVI RAZVOJ

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

Suvremeno prostorno planiranje podrazumijeva da se pri planiranju novih građevinskih zahvata procjenjuju učinci klimatskih promjena te predviđaju mjere kojima će se povećati otpornost urbanih područja na sve izraženije toplinske valove, ekstremne oborine i druge klimatske rizike.

Takav pristup danas predstavlja sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te je ugrađen u europske i nacionalne politike usmjerene na povećanje otpornosti urbanih područja na klimatske promjene.

Područje bivšeg kamenoloma Max Stoja predstavlja izrazito specifičan prostor zbog svoje konfiguracije, velikih visinskih razlika i neposredne blizine mora. Upravo zbog tih obilježja bilo je potrebno analizirati kako će povećanje izgrađenih površina utjecati na mikroklimu, prirodno provjetravanje, zadržavanje oborinskih voda i stvaranje urbanih toplinskih otoka.

U obrazloženju Prijedloga IV. izmjena takva analiza nije prikazana.

Nedostaju osobito:

- analiza utjecaja povećanja izgrađenosti na temperaturu prostora,
- analiza prirodnog strujanja zraka,
- analiza zadržavanja i infiltracije oborinskih voda,
- procjena klimatske otpornosti planiranog naselja,
- prikaz mjera prilagodbe klimatskim promjenama.

Smatramo da je riječ o nužnim stručnim podlogama bez kojih nije moguće ocijeniti dugoročnu održivost predloženog planskog rješenja.

Suvremeno prostorno planiranje temelji se na razvoju zelene infrastrukture, smanjenju učinaka urbanih toplinskih otoka, očuvanju prirodnih funkcija tla i povećanju otpornosti gradova na klimatske promjene. Stoga se očekuje da obrazloženje ovakvog plana jasno pokaže na koji način predložena rješenja doprinose ostvarivanju tih ciljeva.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

Iz dosadašnjeg razvoja predmetnog područja proizlazi da je jedna od temeljnih svrha planiranja bila postupna sanacija prostora bivšeg kamenoloma te povećanje kvalitete okoliša kroz biološku rekultivaciju i uređenje zelenih površina.

Predloženim izmjenama dolazi do promjene prostornog odnosa između izgrađenih i zelenih površina. Međutim, u obrazloženju nije prikazana stručna analiza koja bi pokazala da će se unatoč povećanoj izgradnji zadržati ili unaprijediti ekološke funkcije prostora.

Nije prikazano ni na koji će način planirano zelenilo može dugoročno nadomjestiti ekološke funkcije prostora koje se gube povećanjem izgrađenih površina.

Nisu analizirani učinci na:

- bioraznolikost,

- krajobraznu povezanost,

- zasjenjenje i prirodno hlađenje prostora,

- kvalitetu zraka,

- ukupni udio funkcionalnog zelenila.

Smatramo da se promjene ovakvog značaja ne mogu obrazložiti isključivo grafičkim prikazima plana, već zahtijevaju detaljno stručno obrazloženje koje u predmetnoj dokumentaciji izostaje.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave u prostornom planiranju obvezne su voditi računa o načelima održivog razvoja, racionalnog korištenja prostora, prilagodbe klimatskim promjenama te očuvanja i razvoja zelene infrastrukture.

Međutim, iz obrazloženja nije moguće utvrditi na koji način su navedena načela konkretno primijenjena prilikom izrade Prijedloga IV. izmjena UPU-a „Max Stoja“.

Osobito nije prikazano:

- kako se povećanjem građevinskih kapaciteta doprinosi klimatskoj otpornosti grada,

- na koji način se osigurava očuvanje zelene infrastrukture,

- kako se sprječava daljnje povećanje toplinskih opterećenja urbanog prostora,

- kako predložena rješenja doprinose dugoročno održivom razvoju područja.

Smatramo da navedena pitanja predstavljaju sastavni dio suvremenog prostornog planiranja te da njihovo stručno obrazloženje treba biti sastavni dio dokumentacije koja se stavlja na javnu raspravu, osobito kada je riječ o planiranju prostora unutar Zaštićenog obalnog područja mora.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

U obrazloženju nije prikazano na koji će način planirano naselje doprinositi učinkovitom korištenju vode, energije, oborinskih voda niti drugim načelima održivog upravljanja resursima koja predstavljaju sastavni dio suvremenog urbanističkog planiranja. Iako pojedina tehnička rješenja mogu biti predmet kasnijih faza projektiranja, prostorni plan trebao bi obrazložiti osnovna načela održivosti na kojima se temelji planirani razvoj područja.

Povećanje broja korisnika prostora neizbježno dovodi i do povećanja količina komunalnog otpada. Prema okvirnim procjenama, naselje s približno 5.000 novih stanovnika moglo bi proizvoditi oko 2.090 tona komunalnog otpada godišnje. Tijekom turističke sezone opterećenje bi bilo dodatno povećano zbog većeg broja korisnika prostora. U obrazloženju Plana nije prikazana analiza učinaka takvog povećanja na sustav gospodarenja komunalnim otpadom niti je obrazloženo na koji bi se način osigurali dostatni kapaciteti za njegovo dugoročno zbrinjavanje.

VII. JAVNI SADRŽAJI I PROVEDIVOST PLANSKIH RJEŠENJA

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

Jedan od elemenata koji se u javnom predstavljanju Plana ističe kao doprinos javnom interesu jest mogućnost izgradnje doma za starije osobe.

Sama mogućnost planiranja javne namjene ne predstavlja istodobno i dokaz njezine stvarne provedivosti, osobito kada iz planske dokumentacije nije razvidno postoje li pretpostavke za njezinu realizaciju.

Međutim, iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno postoje li za ostvarenje takvog projekta odgovarajuće stručne, financijske i provedbene pretpostavke.

Osobito nije moguće utvrditi:

- jesu li riješeni imovinskopravni odnosi na zemljištu predviđenom za tu namjenu,
- postoji li odgovarajući program ili odluka nadležnih tijela o realizaciji takvog projekta,
- postoje li osigurani izvori financiranja,
- u kojem se vremenskom razdoblju planira njegova izgradnja.

Smatramo da javni sadržaji koji se navode kao važan razlog prihvaćanja izmjena Plana moraju biti potkrijepljeni jasnim pokazateljima njihove stvarne provedivosti.

U protivnom nije moguće procijeniti predstavljaju li oni realan razvojni cilj ili isključivo plansku mogućnost čija realizacija nije izvjesna.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

Predloženim izmjenama omogućuje se povećanje građevinskih kapaciteta za privatnu izgradnju, dok iz obrazloženja nije razvidno da se istodobno osigurava razmjerno povećanje javnih sadržaja potrebnih za funkcioniranje budućeg naselja.

Nisu prikazane analize potreba za:

- javnim zelenim površinama,

- dječjim igralištima,

- kapacitetima predškolskih i obrazovnih ustanova,

- društvenim sadržajima,

- zdravstvenim i socijalnim uslugama,

- drugim sadržajima koji prate povećanje broja stanovnika.

Smatramo da održivo prostorno planiranje zahtijeva uravnotežen razvoj privatnih i javnih funkcija prostora te da takvu ravnotežu treba jasno obrazložiti u planskoj dokumentaciji.

Osobito nije obrazloženo na koji način opseg i kapacitet planiranih javnih sadržaja odgovaraju povećanju građevinskih kapaciteta predviđenom ovim izmjenama Plana.

VIII. IZOSTANAK IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU KAO TEMELJNE STRUČNE PODLOGE

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule

Jedno od temeljnih načela prostornog planiranja jest da se planska rješenja temelje na stvarnom stanju prostora i objektivno utvrđenim razvojnim potrebama. Jedan od ključnih instrumenata za praćenje stanja prostora jest Izvješće o stanju u prostoru, koje služi kao stručna podloga za ocjenu postojećih prostornih pokazatelja, uočavanje razvojnih problema i utvrđivanje potrebe za izmjenama prostornih planova.

Podnositelj primjedbe ukazuje da Grad Pula dugi niz godina nije izradio novo Izvješće o stanju u prostoru, iako je riječ o dokumentu koji predstavlja važnu stručnu osnovu za planiranje razvoja prostora. Zbog toga javnosti nije dostupna cjelovita analiza stanja prostora koja bi omogućila provjeru proizlaze li predložene izmjene iz stvarno utvrđenih razvojnih potreba ili iz planske odluke koja nije potkrijepljena odgovarajućim stručnim pokazateljima.

U nedostatku ažurnog izvješća nije moguće utvrditi na temelju kojih su pokazatelja doneseni zaključci da je upravo na području obuhvata UPU-a „Max Stoja“ potrebno:

- značajno povećati građevinske kapacitete,

- omogućiti povećanje broja stambenih jedinica,

- povećati intenzitet izgradnje,

- mijenjati odnos između izgrađenih i zelenih površina,

- planirati nove prostorne sadržaje.

Iz obrazloženja Plana nije razvidno postoje li stručni pokazatelji koji bi dokazivali:

- potrebu za povećanjem broja stanova,

- potrebu za povećanjem gustoće izgradnje,

- dostatnost postojeće komunalne infrastrukture,

- dostatnost javnih sadržaja,

- mogućnost prihvata dodatnog broja stanovnika i korisnika prostora,

- potrebu za povećanjem ukupnog kapaciteta prostora u odnosu na postojeće stanje.

Smatramo da bi upravo Izvješće o stanju u prostoru trebalo predstavljati polazišni dokument za ocjenu opravdanosti ovakvih izmjena prostornog plana.

Bez takve stručne podloge nije moguće provjeriti proizlaze li predložene izmjene iz objektivno utvrđenih potreba razvoja Grada Pule ili predstavljaju isključivo plansku odluku koja nije potkrijepljena cjelovitom analizom stanja prostora.

IX. Zaključak i prijedlog

Podnositelj primjedbe ne osporava mogućnost razvoja predmetnog prostora niti potrebu njegova uređenja. Međutim, smatra da tako značajne izmjene urbanističkog plana moraju biti potkrijepljene cjelovitim stručnim podlogama koje omogućuju provjeru njihove opravdanosti, održivosti i usklađenosti s načelima zakonitog prostornog planiranja.

Posebno se ističe da iz javno dostupne dokumentacije nije razvidno na temelju kojih pokazatelja stvarnog stanja prostora, demografskih potreba, infrastrukturnih kapaciteta i razvojnih ciljeva Grada Pule proizlazi potreba za ovako značajnim povećanjem građevinskih kapaciteta na području obuhvata Plana. Upravo zbog toga smatramo da je prije donošenja Plana bilo potrebno izraditi ili javno predstaviti odgovarajuće stručne podloge, uključujući ažurno Izvješće o stanju u prostoru ili drugu usporedivu analizu, koja bi omogućila provjeru opravdanosti predloženih planskih rješenja.

Stoga se predlaže da se prije donošenja Plana dopuni obrazloženje odgovarajućim stručnim analizama i pokazateljima kako bi javnost, nadležna tijela i donositelj Plana mogli na transparentan način ocijeniti opravdanost predloženih planskih rješenja.

Sve navedene primjedbe imaju zajedničko polazište: iz javno dostupne dokumentacije nije moguće jasno utvrditi na temelju kojih stručnih analiza, prostornih pokazatelja i obrazloženja su donesena pojedina planska rješenja predložena ovim IV. izmjenama i dopunama UPU-a „Max Stoja“.

Bez takvih stručnih podloga nije moguće ostvariti ni stvarno i učinkovito sudjelovanje javnosti u postupku javne rasprave, jer građani i zainteresirana javnost ne mogu ocijeniti opravdanost planskih rješenja ako razlozi njihova donošenja nisu jasno prikazani i obrazloženi.

Slijedom svega navedenoga predlaže se da se sve iznesene primjedbe razmotre, da se Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ dopuni odgovarajućim stručnim podlogama i obrazloženjima te da se prije njegova donošenja otklone uočeni nedostaci kako bi Plan bio utemeljen na načelima zakonitosti, transparentnosti, održivog razvoja i zaštite javnog interesa.

Smatramo da kvalitetno prostorno planiranje nije pitanje količine izgradnje, već kvalitete stručnog obrazloženja na kojem se planska rješenja temelje. Upravo zato držimo da je dopuna stručnih podloga i obrazloženja nužan preduvjet za donošenje ovako značajnih izmjena Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, kako bi konačna planska rješenja bila utemeljena na provjerljivim stručnim pokazateljima, načelima održivog razvoja i zaštiti javnog interesa.

S poštovanjem,

Udruga Koridor

U Puli, 11. srpnja 2026.

Odgovori na primjedbu br. 127.

Primjedba je podnesena u prilogu dopisa i sadrži uvod, dvadeset numeriranih primjedbi raspoređenih u tematske cjeline te zaključak s prijedlogom. Očitovanje se daje prema numeraciji i redoslijedu koje je upotrijebio podnositelj.

II. i III. Stručno obrazloženje, koncept i intenzitet izgradnje

1. **Izostanak cjelovitog stručnog obrazloženja potrebe za izmjenama Plana**
   NE PRIHVAĆA SE.

IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ izrađuju se i donose prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), na temelju Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće Grada Pule donijelo 23. ožujka 2023. („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23). Utvrđivanje potrebe za izmjenom prostornog plana prema Zakonu je ovlast predstavničkog tijela i ostvaruje se donošenjem odluke o izradi, a ne izradom prethodnih studija.

Razlozi za izradu navedeni su u Odluci o izradi i u obrazloženju Prijedloga Plana: planski koncept važećeg Plana temeljio se na realizaciji filmskog studija, za koji je u međuvremenu prestao postojati interes, pa je najveći dio obuhvata ostao neprivedenim namjeni i predstavlja zapušteno područje bivšeg kamenoloma koje je potrebno revitalizirati.

Člankom 8. Odluke o izradi izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Neovisno o tome, obrazloženje Prijedloga plana sadrži analitički dio na kojemu se plansko rješenje temelji:

- analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, s prostornim rasporedom obrazovnih, zdravstvenih, kulturnih, vjerskih, sportsko-rekreacijskih i zelenih sadržaja, iz koje proizlazi utvrđeni deficit društvenih i kulturnih sadržaja u južnom i zapadnom dijelu urbanog područja;
- analizu obuhvata (16,17 ha), s ocjenom stanja pojedinih namjena i utvrđenjem da površine namjena M2, S, R1 i dijela Z nisu privedene svrsi;
- analizu terena na geodetskoj podlozi važećeg Plana, sa slojnicama i visinskim razlikama, iz koje proizlazi da je najniža kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., a rubni dijelovi i preko 25 m viši, te da je riječ o umjetno nastalom, devastiranom terenu;
- analizu vlasničke strukture (Trgovački centar Max Stoja d.o.o. 48 %, Republika Hrvatska 37 %, Grad Pula 12 %, ostali 3 %);
- analizu prostorno-planske dokumentacije — GUP-a Grada Pule i važećeg UPU-a „Max Stoja“.

Uz to je provedeno internetsko savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (14. prosinca 2022. – 14. siječnja 2023., zaprimljeno je deset prijedloga) te je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus grupa — sa stručnjacima iz područja arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i održivog razvoja te šumarstva i agronomije (Zagreb, 26. listopada 2023.) i s lokalnim stručnjacima, predstavnicima mjesne samouprave i civilnog društva, uključujući Društvo arhitekata Istre, udrugu „Zelena Istra“ i Inicijativu građana ZA Lungomare (Pula, 27. listopada 2023.). U

postupku je zatraženo sudjelovanje dvadeset javnopravnih tijela, čiji su zahtjevi i uvjeti ugrađeni u plansko rješenje.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

2. Odstupanje od izvornog koncepta sanacije bivšeg kamenoloma
NE PRIHVAĆA SE.

Predloženo plansko rješenje ne napušta cilj sanacije devastiranog prostora, nego ga zadržava kao jedan od temeljnih ciljeva. U obrazloženju Prijedloga plana izrijekom je kao cilj prostornog uređenja gradskog značaja naveden „integralno sagledavanje i sanacija prostora koji je devastiran funkcijom kamenoloma“, a odabrano je urbanističko rješenje opisano kao model sanacije kamenoloma kroz interpolaciju arhitekturom pri čemu je bitno istaknuti kako ni izvorni koncept nije bio koncept rekultivacije i vraćanja prostora u zeleno stanje.

Promjena programskog sadržaja u odnosu na ranije razmatrana rješenja ne predstavlja napuštanje koncepta sanacije. Model oporavka krajobraza ostaje isti i propisan je odredbama, neovisno o vrsti sadržaja koji se unutar sanirane strukture smješta.

Kamenolom je prostor umjetno nastale konfiguracije: prema analizi terena najniža je kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., dok su rubni dijelovi i preko 25 m viši, pa je oblik središnjeg dijela terena izrazito neprirodan. Sanacija takvog prostora bez zahvata u prostoru nije provediva. Plan pritom sadrži i konkretne mjere u tom smjeru — biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije, kao i obvezu sanacije postojećih upojnih bunara gradnjom infiltracijskih građevina pri izgradnji cjelovitog sustava odvodnje.

Način provedbe sanacije u tehničkom smislu — geotehnička stabilnost pokosa, nosivost tla, uklanjanje nestabilnih stijenskih masa — utvrđuje se posebnim elaboratima u sklopu projektne dokumentacije za pojedine zahvate, prema posebnim propisima, i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je uređena kao zasebna obveza. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

Uvjeti preoblikovanja terena propisani su člankom 19. stavcima 10. do 14. Odredbi za provedbu: zadržavanje prirodnog pada terena ondje gdje je teren očuvan, kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma radi ublažavanja zatečene denivelacije od preko 20 metara, uklanjanje stijena i nasipavanje isključivo u nužnom dijelu građevne čestice i iz opravdanih tehničkih razloga, zbrinjavanje materijala od iskopa unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa razrađenih člankom 104.

3. Nedostatak stručnog obrazloženja povećanja intenziteta izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

4. Nedostatak krajobrazne analize i analize vizualnih učinaka planirane izgradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Zaštita vizura u ovom Planu nije prepuštena naknadnoj procjeni, nego je propisana obvezujućom odredbom. Na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike. Odredbama za provedbu propisano je i da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama iz stanova, orijentaciji stanova te osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Fotomontaže i vizualizacije nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja i ne predstavljaju provedbeni instrument, dok koridor obavezne zaštite vizura, koji je Planom propisan, obvezuje neposredno i u postupku izdavanja akata za građenje.

Zasebna krajobrazna analiza nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Krajobrazno rješenje javnih površina utvrđuje se instrumentom primjerenijim od odredbe. Člankom 133. Odredbi za provedbu propisana su tri obvezna javna natječaja — za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) — uz obvezu provedbe participativnog procesa prije izrade programa natječaja za zonu R1 (članak 105.).

5. Nedostatak obrazloženja usklađenosti planirane izgradnje s karakterom prostora
NE PRIHVAĆA SE.

Kontaktno područje obuhvata karakteriziraju različite tipologije gradnje. Sa sjeverne strane riječ je o lučkom i industrijskom području (brodogradilište, luka), koje je i u analizi lokacije prepoznato kao barijera za razvoj urbanih funkcija prema moru, dok je unutar samog obuhvata već izgrađen trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža.

Nadalje, pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plansko rješenje oblikovano je s postupnim prijelazom mjerila prema zonama niže izgradnje: za zone 2.2 i 3.1 propisani su koeficijent izgrađenosti 0,5, najviša visina 21 m i 6 nadzemnih etaža, a viši su volumeni raspoređeni u dijelovima obuhvata gdje to konfiguracija terena i okolna izgradnja dopuštaju. Za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene izrijekom je propisana obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra, prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

U pogledu osunčanja okolne izgradnje ističe se da zasjenjenje sa sjeverne strane po prirodi stvari nema utjecaja na građevine sjeverno od obuhvata, dok prema istočnoj strani nova izgradnja ne mijenja zatečene uvjete u neposrednom okruženju. Studija osunčanja nije propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja; osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

Oblikovanje građevina u odnosu na obilježja prostora uređeno je Odredbama za provedbu, uz obvezu očuvanja vizualnih prodora, uređenja javno dostupnih pješačkih prolaza i primjene autohtonog biljnog materijala pri uređenju građevnih čestica.

6. Nedostatno obrazloženje posebnosti planiranja unutar zaštićenog obalnog područja mora
NE PRIHVAĆA SE.

Točan je navod da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog područja mora iz članka 45. Zakona, i to je u obrazloženju Prijedloga plana izrijekom navedeno.

Upravo je zbog položaja u ZOP-u zakonom propisan poseban mehanizam provjere. Prema članku 108. Zakona, prije donošenja urbanističkog plana uređenja koji je dijelom ili cijelim obuhvatom u pojasu od 1000 m od obalne crte mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti s Zakonom i propisima donesenim na temelju njega. Bez te suglasnosti Plan se ne može donijeti, a ako Ministarstvo odbije dati suglasnost i nedostaci se ne otklone, postupak izrade i donošenja Plana se obustavlja. Riječ je o zakonom uspostavljenoj provjeri usklađenosti planskog rješenja s režimom ZOP-a, koja se ne može zamijeniti niti nadomjestiti izradom dodatnih studija koje Zakon ne propisuje.

Uz to, Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije očitovao se u postupku da predmetno područje nije unutar zaštićenog područja prirode, nije unutar ekološke mreže i nije unutar zona sanitarne zaštite, a mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne uvode namjene koje na ovom prostoru nisu već određene Generalnim urbanističkim planom Grada Pule (S, M i Z), pa se ni opseg mogućeg korištenja prostora unutar ZOP-a ovim Planom ne proširuje izvan okvira plana šireg područja.

7. Zelena infrastruktura i klimatska otpornost prostora
NE PRIHVAĆA SE.

Plan sadrži konkretne i provedive odredbe o zelenoj infrastrukturi:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- obveza ozelenjivanja krovova podzemnih garaža u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, uz uvjet nadsloja debljine 1,5 m za uspješan rast parkovnog zelenila;
- zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, koja se uređuje na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja.
- Klimatska otpornost razrađena je kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora: uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda uz primjenu rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM), s bioretencijama, kišnim vrtovima, drenažnim kanalima i rovovima, retencijskim i infiltracijskim građevinama, propusnim strukturama umjesto asfalta na parkiralištima te zelenim krovovima i zelenim ovojnicama zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske odvodnje „in situ“ i zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine.

Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

IV. Infrastruktura i nosivost prostora

8. Nedostatak analize kapaciteta komunalne i prometne infrastrukture
NE PRIHVAĆA SE.

Urbanističkim planom uređenja planiraju se koridori prometne i komunalne infrastrukture i stvaraju prostorne pretpostavke za njihov razvoj, dok se dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Hidraulički proračun sustava odvodnje, prometna studija i analiza kapaciteta pojedinih mreža nisu propisani sadržaj urbanističkog plana uređenja, pa se zahtjev za njihovom izradom i uvrštenjem u Plan ne prihvaća.

U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije), zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Puli), civilnu zaštitu i obranu, te stručne uvjete Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu u dijelu nadležnosti pojedinog tijela. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija kao pretpostavku za izradu Plana.

Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora niti diskrecijskoj ocjeni: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu. Urbanistički plan ne odobrava gradnju, nego utvrđuje prostorne uvjete pod kojima je ona moguća.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata, Planom je korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada; obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

9. Nedostatak urbanističkog proračuna ukupnog kapaciteta prostora
DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA.

Prihvaća se dio primjedbe koji se odnosi na brojčanu provjerljivost planskog rješenja. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju

stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv. Prihvaćanje se odnosi isključivo na dopunu obrazloženja — planska rješenja, namjene površina, lokacijski uvjeti i dopušteni gabariti utvrđeni Prijedlogom plana time se ne mijenjaju.

Ne prihvaća se u dijelu kojim se traže ostali proračuni koji ne proizlaze iz obveznih prostornih pokazatelja propisanih navedenim Pravilnikom. Broj stanova, a time i stanovnika, izveden je iz pretpostavljene prosječne veličine stambene jedinice i pretpostavljene popunjenosti, dakle iz veličina koje se Planom ne utvrđuju i koje se u provedbi mogu bitno razlikovati. Usporedba takve procjene s ukupnim stambenim fondom Grada Pule stoga ne može biti osnova za zaključak o opravdanosti ili neopravdanosti planskog rješenja.

10. Neprocijenjeni kumulativni učinci na javnu infrastrukturu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahvati izvan obuhvata Plana, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije i u vlastitim postupcima propisanima Zakonom o prostornom uređenju te propisima o zaštiti okoliša, u kojima se ocjenjuju i njihovi učinci. Urbanistički plan uređenja jednog obuhvata nije instrument kojim se ocjenjuju drugi zahvati u prostoru niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata, koji je određen Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule.

Sezonsko opterećenje komunalnih sustava Grada Pule postojeća je prostorna okolnost koja nije posljedica ovoga Plana; ono se uređuje razvojnim programima, programima građenja komunalne infrastrukture i drugim aktima jedinice lokalne samouprave, u okviru posebnih propisa.

Unutar obuhvata Plana kumulativni je pristup ipak primijenjen: Odredbama za provedbu propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito te da se pri detaljnom planiranju i gradnji obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati u prostoru.

Uz to, realizacija svakog pojedinačnog zahvata moguća je isključivo uz ispunjenje svih uvjeta propisanih Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući uvjete prometne i komunalne opremljenosti koje utvrđuju nadležna javnopravna tijela u trenutku izdavanja akata za građenje, prema tada aktualnom stanju sustava.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

11. Nedostatak procjene dugoročne nosivosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Nosivi kapacitet prostora nije pokazatelj koji se utvrđuje jednim brojem niti je propisana sadržajna kategorija urbanističkog plana uređenja. On je rezultat međusobno usklađenog funkcioniranja svih elemenata urbanog sustava — namjene površina, prometne i komunalne opremljenosti, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina i organizacije prostora — a ne svojstvo pojedine građevine ni pojedine planske namjene.

Tvrdnja da postojeća infrastruktura podnosi najviše 500 do 600 stanova iznesena je bez pokazatelja i nije potkrijepljena očitovanjem nijednog nadležnog javnopravnog tijela. Nasuprot tome, u postupku izrade

pribavljeni su uvjeti nadležnih tijela za vodoopskrbu, javnu odvodnju, elektroničke komunikacije, promet, gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša te su ugrađeni u plansko rješenje, a nijedno od tih tijela nije utvrdilo ograničenje kapaciteta koje bi predstavljalo zapreku predloženom planskom rješenju.

Provjera dostatnosti kapaciteta za svaki pojedinačni zahvat provodi se u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i izdavanja akata za građenje. Zahvat koji nema osiguran priključak i propisanu komunalnu i prometnu opremljenost ne može se realizirati neovisno o tome što ga Plan prostorno omogućuje.

Konačno, plansko rješenje oblikovano je tako da omogućuje postupan razvoj područja, pri čemu svaka pojedina faza mora predstavljati funkcionalnu i infrastrukturno održivu cjelinu.

V. Pomorsko dobro, plaže i kumulativni učinci

12. Nedostatak analize nosivosti obalnog prostora i plaža

NE PRIHVAĆA SE.

Pomorsko dobro, javne plaže i obalna šetnica nalaze se izvan obuhvata Plana i uređuju se posebnim propisima te drugim prostornim planovima i aktima nadležnih tijela; ovim se Planom o njima ne odlučuje niti se njime mogu propisivati mjere izvan vlastitog obuhvata.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

13. Izostanak analize kumulativnih učinaka drugih planiranih zahvata

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat ovoga Plana određen je Odlukom o izradi i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule i njime je određen doseg planskih rješenja koja se u ovom postupku mogu propisati. Prostornim planom užeg područja ne mogu se propisivati uvjeti ni mjere za zahvate izvan vlastitog obuhvata.

Drugi planirani zahvati u okruženju, uključujući zahvate na području Hotela Valkane, provode se na temelju vlastite planske i projektne dokumentacije, u vlastitim postupcima izrade i donošenja prostornih planova te u postupcima propisanima propisima o zaštiti okoliša, u kojima se i ocjenjuju njihovi pojedinačni i zbirni učinci na prostor i infrastrukturu.

Zbirni učinci na razini grada Pule predmet su prostornog plana šireg područja — Generalnog urbanističkog plana Grada Pule — koji za ovo područje već određuje namjene i najveći dopušteni intenzitet korištenja, te razvojnih dokumenata i programa Grada, a ne urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Unutar vlastitog obuhvata Plan ipak primjenjuje cjeloviti pristup ondje gdje je to njegov sadržaj: propisano je da rješenje sustava odvodnje oborinskih i površinskih voda mora biti cjelovito i da se obvezno sagledava prostor cijelog sliva, a ne pojedinačni zahvati.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VI. Klimatska otpornost, zelena infrastruktura i održivi razvoj

14. Nedostatak analize klimatske otpornosti prostora

NE PRIHVAĆA SE.

Klimatska prilagodba u ovom je Planu razrađena na razini na kojoj je urbanistički plan uređenja može propisati — kroz obvezujuće uvjete uređenja prostora, a ne kroz opću ocjenu. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Cilj je izrijekom određen kao zadržavanje vode u prirodnom slivu i upravljanje oborinama na izvoru, s usmjerenjem na decentralizirane mikrosustave koji podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju, evaporaciju i filtraciju.

Konkretno su propisani: bioretencije, kišni vrtovi, drenažni kanali i rovovi, retencijske i infiltracijske građevine, slivnici s drenažnim sustavom, materijali niskog koeficijenta otjecanja i propusne strukture umjesto asfalta na parkiralištima te zeleni krovovi i zelene ovojnice zgrada. Za privatne građevne čestice propisana je obveza rješavanja oborinske i površinske odvodnje „in situ“ te zabrana ispuštanja u javni sustav i na javne površine. Sustav se dimenzionira prema proračunima usvojenima „Idejnim konceptom oborinske odvodnje grada Pule“ (Santa Barbara, povratni period 100 godina, trajanje 24 sata), uz zaštitu prostora od plavljenja za 50-godišnji povratni period pri cijevnoj odvodnji.

Na toplinsko opterećenje prostora izravno djeluju i obvezni udio zelenila po građevnoj čestici (najmanje 20 %, kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), sadnja autohtonog visokog zelenila prema standardu jedne stablašice na svakih 30 m² te površine, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža i formiranje središnje javne zone rekreacije i parka u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma. Smanjenje toplinskih otoka i sprječavanje nepovoljnih učinaka klimatskih promjena izrijekom su navedeni kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju Prijedloga Plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

15. Nedostatno obrazloženje smanjenja ili prenamjene zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju.

Jedno od temeljnih polazišta predloženog urbanističkog koncepta upravo je osiguravanje javnih zelenih i rekreacijskih površina. Planskim rješenjem zadržavaju se postojeće vrijedne zelene površine prepoznate Strategijom zelene urbane obnove Grada Pula – Pola te se planira formiranje novog središnjeg javnog zelenog i rekreacijskog prostora površine približno 1,5 ha, uz dodatno ozelenjivanje prostora novim drvoredima i drugim mjerama zelene infrastrukture.

Također, prihvaćanjem primjedbi drugih podnositelja u ovom postupku briše se odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. planirala realizacija građevina za priuštivo stanovanje uvjetovana budućim izmjenama GUP-a pa se time te površine u cijelosti zadržavaju u funkciji zaštitnog zelenila. Na razini građevne čestice propisan je najmanji udio od 20 % uređene parkovne i/ili prirodno zelene površine, a kod stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, uz sadnju autohtonih vrsta prema standardu jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m².

Na taj se način osigurava dugoročna zaštita značajnog dijela prostora namijenjenog javnom korištenju i ostvaruje ravnoteža između nove izgradnje, javnih sadržaja i očuvanja kvalitete prostora.

16. Usklađenost s ciljevima održivog urbanog razvoja

NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja i ciljevi prostornog uređenja naselja izrijekom su navedeni u obrazloženju Prijedloga Plana i obuhvaćaju: integralno sagledavanje i sanaciju prostora devastiranog funkcijom kamenoloma; ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada, osobito u smjeru istok–zapad; povezivanje zelene infrastrukture prema Muzilu i okolnim šumama; ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija; integriranje prostora u stambena područja u neposrednom kontaktu; omogućavanje kvalitetnih urbanih vizura; ostvarivanje integralnog rješenja oborinske odvodnje; osiguranje pješačkih i biciklističkih prodora i visokog standarda javnih površina; osiguranje visokog standarda zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena; te ugradnju memorije mjesta kroz izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije.

Ti ciljevi nisu ostali na deklarativnoj razini, nego su razrađeni u planskom rješenju i u Odredbama za provedbu — kroz obvezni udio zelenila po građevnoj čestici, sadnju autohtonog visokog zelenila, ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, formiranje središnje javne zone rekreacije i parka, koridore obavezne zaštite vizura s javno dostupnim pješačkim poveznicama te integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom NBS i NWRM rješenja.

Ponovno korištenje već devastiranog i neprivedenog prostora unutar izgrađenog dijela grada, umjesto zauzimanja neizgrađenog prostora na drugoj lokaciji, samo po sebi predstavlja primjenu načela racionalnog korištenja prostora iz Zakona.

17. Nedostatak analize kružnog gospodarenja resursima

NE PRIHVAĆA SE.

Način gospodarenja vodom, energijom i otpadom tijekom korištenja građevina uređuje se posebnim propisima — propisima o gospodarenju otpadom, o energetskoj učinkovitosti zgrada i o vodama — i nije sadržaj urbanističkog plana uređenja. Uvjeti Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije u dijelu gospodarenja otpadom pribavljeni su u postupku i ugrađeni u Odredbe za provedbu.

Zasebna analiza kružnog gospodarenja resursima nije propisana kao obvezni sadržaj ni kao obvezna stručna podloga urbanističkog plana uređenja.

U dijelu u kojem je kružno upravljanje resursima predmet prostornog plana, ono je i propisano: oborinska voda koja se ocjenjuje kao nezagađena (voda s krovova građevina, igrališta, trgova i slično) može se ispustiti u zelene površine, infiltracijske građevine ili sustave za retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici; propisan je integralni pristup odvodnji sa zadržavanjem vode u prirodnom slivu; a na građevinama je omogućeno postavljanje sunčanih kolektora i fotonaponskih modula za proizvodnju toplinske i električne energije.

Nadalje, Odredbama za provedbu propisano je da se sav materijal koji preostane od iskopa ili uklanjanja stijena i kamenja mora zbrinuti unutar lokacije kamenoloma, radi uređenja prostora i nivelacije terena — čime se iskopani materijal zadržava na lokaciji umjesto odvoženja i zbrinjavanja izvan nje.

Procjena količina komunalnog otpada temeljena na pretpostavljenom broju stanovnika ne može biti planski pokazatelj jer broj stambenih jedinica i broj korisnika prostora nisu kategorije koje se urbanističkim planom propisuju; Plan propisuje namjenu, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura i broj stanova unutar dopuštenog gabarita nisu predmet prostornog plana.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. O okolišnoj prihvatljivosti predmetnih izmjena i dopuna očitovalo se, dakle, nadležno tijelo u zakonom propisanom postupku, i to tako da dodatna okolišna procjena nije utvrđena potrebnom.

VII. Javni sadržaji i provedivost planskih rješenja

18. Nedostatno obrazloženje provedivosti planiranih javnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća. Pitanja vlasništva zemljišta, izvora financiranja, izbora investitora, dinamike i rokova realizacije te proračunskog pokrića nisu sadržaj prostornog plana i ne mogu se njime propisati. Jednako tako, urbanističkim planom nije moguće uvjetovati izdavanje akata za građenje drugih građevina prethodnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa ili osiguranjem financijskih sredstava za pojedini javni sadržaj.

Neovisno o tome, planskim je rješenjem mogućnost realizacije doma za starije osobe osigurana na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) jedna je od bitnih razlika u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj uopće nije bio predviđen.

Za tu su građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža), čime su ispunjene sve pretpostavke koje prostorni plan za realizaciju takve građevine može osigurati.

Način korištenja građevine nakon izgradnje uređuje se u skladu s prostornim planom i posebnim propisima koji uređuju pojedinu djelatnost, a svaka eventualna buduća izmjena namjene podliježe postupcima propisanim važećim zakonodavstvom.

19. Potreba uravnoteženog razvoja javnih i privatnih sadržaja

NE PRIHVAĆA SE.

Za razliku od važećeg planskog rješenja, kojim je na ovom prostoru bila planirana jedinstvena zona za gradnju građevina u funkciji filmskog studija, predloženim se izmjenama javna komponenta prostora bitno jača. Planom se uvodi javna i društvena namjena — socijalna (D2) za dom za starije osobe, formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1), planira se površina mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, omogućuje se gradnja dječjeg vrtića uz obvezu primjene Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe te se propisuju javno dostupni pješački prolazi i koridori vizualnih prodora koji moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Utvrđivanje potreba za kapacitetima predškolskih, obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih ustanova te dinamika njihova osiguravanja provodi se u okviru nadležnosti upravnih tijela Grada Pule za društvene djelatnosti i kroz razvojne dokumente i programe Grada, ovisno o demografskim pokazateljima, razvoju mreže javnih usluga i prioritetima javnih ulaganja. To nije sadržaj urbanističkog plana uređenja jednog obuhvata.

Prostorni plan ne može propisivati ni dinamiku izgradnje pojedinih javnih građevina niti uvjetovati izgradnju drugih sadržaja njihovom prethodnom realizacijom. Ono što plan može i što je ovim izmjenama učinjeno jest rezervacija površina i utvrđivanje uvjeta gradnje za javne i društvene sadržaje, čime su za njih stvorene jednake planske pretpostavke kao i za ostale namjene.

VIII. Izvješće o stanju u prostoru

20. Nedostatak ažurnog Izvješća o stanju u prostoru Grada Pule kao temeljne podloge za izradu Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

IX. ZAKLJUČNI PRIJEDLOG PODNOSITELJA

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se zahtjev da se donošenje Plana uvjetuje prethodnom izradom dodatnih stručnih podloga, studija i analiza, niti zahtjev da se IV. izmjene i dopune UPU-a „Max Stoja“ ne usvoje i da se izradi novi prijedlog Plana.

Predloženo plansko rješenje kreće se unutar namjena i lokacijskih uvjeta koje za ovaj prostor propisuje Generalni urbanistički plan Grada Pule, temelji se na provedenim analizama lokacije, obuhvata, terena, vlasničke strukture, prostorno-planske dokumentacije, na rezultatima savjetovanja s javnošću i participativnog procesa, zahtjevima i uvjetima javnopravnih tijela kao i recentno izrađenim strateškim dokumentima. Nadležno tijelo zaštite okoliša mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, a prije donošenja Plan podliježe suglasnosti Ministarstva.

128. Udruga Zelena Istra

ZELENA ISTRA
Gajeva 3, 52100 Pula
Telefon/faks: 052 506 065
e-mail: udruga-zelena-istra@pu.t-com.hr
url: www.zelena-istra.hr

U Puli, 10. lsrpnja 2026.

PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“

I. UVOD

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ predstavlja jedan od prostorno najvrjednijih neizgrađenih dijelova južnog dijela grada Pule. Riječ je o prostoru bivšeg kamenoloma koji se nalazi u neposrednoj blizini Lungomarea, sportsko-rekreacijskih zona, zelenih površina i obalnog područja, zbog čega njegovo buduće uređenje ima izniman značaj za kvalitetu života sadašnjih i budućih stanovnika grada.

Ovaj prostor predstavlja rijetku razvojnu priliku za stvaranje kvalitetnog javnog prostora kojim bi se unaprijedila dostupnost društvenih sadržaja, povećale javne zelene površine te osigurala otpornost grada na klimatske promjene. Upravo zbog toga svaka izmjena planskih rješenja mora biti posebno pažljivo obrazložena i utemeljena na javnom interesu, stručnim analizama i načelima održivog prostornog razvoja.

Izmjene prostornog plana ne smiju služiti prvenstveno prilagodbi prostora promijenjenim poslovnim interesima pojedinih investitora, već moraju dokazati da predložena rješenja dugoročno pridonose javnom interesu, racionalnom korištenju prostora, zaštiti okoliša, očuvanju krajobraza te povećanju kvalitete života građana.

Posebno je važno naglasiti da se cijeli obuhvat Plana nalazi unutar **Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP)**, što dodatno obvezuje nositelja izrade na primjenu načela zaštite obalnog prostora, ograničavanja prekomjerne izgradnje i očuvanja javno dostupnih prirodnih i krajobraznih vrijednosti. To je navedeno i u samom obrazloženju Plana (str. 5).

Analizom prijedloga Plana i njegovog obrazloženja utvrđeno je više ozbiljnih nedostataka koji dovode u pitanje opravdanost predloženih izmjena. Smatramo da obrazloženje ne pruža dovoljno stručnih ni činjeničnih razloga za povećanje intenziteta izgradnje, prenamjenu pojedinih površina i povećanje stambenih kapaciteta, niti dokazuje da su predložena rješenja najbolja moguća u odnosu na javni interes.

Slijedom navedenoga, podnosimo sljedeće opće i posebne primjedbe.

II. OPĆE PRIMJEDBE NA POSTUPAK IZRADE PLANA

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu

Iz obrazloženja proizlazi da je postupak izrade IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ pokrenut nakon

što je Gradonačelnik Grada Pule prihvatio inicijativu trgovačkog društva **MAX CITY d.o.o.** za pokretanje i financiranje izrade Plana. U obrazloženju se navodi kako je 9. kolovoza 2022. godine prihvaćena inicijativa investitora za izradu i financiranje IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“.

Nadalje, u obrazloženju se detaljno navodi da investitor predlaže:

- prenamjenu sportsko-rekreacijske površine (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1),
- prenamjenu dijela površina M2 u M1,
- formiranje nove stambene ulice,
- izmjenu prometnog rješenja,
- izmjene uvjeta i načina gradnje.

Sama činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Međutim, upravo zbog toga obrazloženje mora posebno uvjerljivo dokazati da predložene izmjene proizlaze iz javnog interesa, a ne prvenstveno iz promijenjenih poslovnih interesa privatnog vlasnika zemljišta.

Takvo obrazloženje u prijedlogu Plana nije dano.

U obrazloženju se kao razlog izmjena navodi da više ne postoji interes za realizaciju filmskog studija, no odustajanje privatnog investitora od prethodno planiranog projekta samo po sebi ne predstavlja dovoljan urbanistički razlog za povećanje stambene izgradnje. Prostorni planovi nisu instrument prilagodbe prostora pojedinačnim tržišnim interesima, već instrument zaštite javnog interesa i održivog razvoja.

Zahtjev

Tražimo da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane te zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim za razvoj grada.

---

2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala prostora

Jedan od temeljnih nedostataka prijedloga jest činjenica da obrazloženje ne sadrži analizu koja bi dokazala potrebu za povećanjem intenziteta gradnje.

Nigdje nisu prikazane:

- demografske projekcije,
- analiza potreba za novim stambenim kapacitetima,
- analiza potreba za dodatnim poslovnim prostorima,
- procjena učinaka povećanja broja korisnika prostora,
- analiza utjecaja na kvalitetu života stanovnika okolnih naselja.

Istodobno se predlaže prenamjena sportskih i poslovnih površina u pretežito stambenu namjenu te stvaranje nove stambene ulice.

Bez navedenih analiza nije moguće zaključiti da povećanje građevinskog potencijala predstavlja javni interes niti da odgovara stvarnim razvojnim potrebama Grada Pule.

Posebno zabrinjava činjenica da se u turistički izrazito opterećenom dijelu grada povećava mogućnost nove stambene izgradnje bez procjene rizika od daljnje apartmanizacije i prenamjene stanova u turistički smještaj.

Zahtjev

Prije usvajanja Plana potrebno je izraditi stručnu analizu stvarnih potreba za stanovanjem, procijeniti učinke planiranog povećanja stambenih kapaciteta te jasno dokazati javni interes za svaku predloženu prenamjenu.

3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge

Posebno zabrinjava činjenica da se u obrazloženju navodi kako **za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge**.

Istodobno se predlažu značajne izmjene koje uključuju povećanje stambene izgradnje, prenamjenu površina, izmjene prometnog rješenja i promjenu uvjeta gradnje.

Takve izmjene morale bi biti potkrijepljene najmanje:

- prometnom studijom,
- analizom kapaciteta komunalne infrastrukture,
- analizom utjecaja na javne usluge,
- klimatskom analizom,
- analizom zelene infrastrukture,
- analizom krajobraznih i vizualnih učinaka,
- procjenom kumulativnih učinaka planirane izgradnje.

Bez navedenih podloga nije moguće objektivno procijeniti posljedice predloženih izmjena niti dokazati da su predložena rješenja održiva.

Zahtjev

Tražimo izradu odgovarajućih stručnih podloga prije donošenja Plana te njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave.

---

4. Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora

Iz obrazloženja proizlazi da je odustajanjem od realizacije filmskog studija odmah pokrenut postupak izmjene plana radi stvaranja novih stambenih i mješovitih zona.

Međutim, nije vidljivo da su ozbiljno razmatrane druge mogućnosti razvoja ovog vrijednog gradskog prostora, primjerice:

- javni park i širenje zelene infrastrukture,
- sportsko-rekreacijski sadržaji,
- kulturni i obrazovni sadržaji,
- istraživački ili inovacijski centar,
- društveni sadržaji za lokalnu zajednicu,
- javne ustanove od interesa za građane.

S obzirom na činjenicu da se radi o jednoj od posljednjih većih razvojnih lokacija na području Stoje, smatramo da je prije donošenja odluke o povećanju stambene izgradnje bilo potrebno izraditi i javno predstaviti više razvojnih scenarija te usporediti njihove prostorne, društvene, prometne, okolišne i gospodarske učinke.

Takva analiza u obrazloženju nije prikazana.

S obzirom na važnost lokacije, prije donošenja plana potrebno je provesti i javni urbanističko-arhitektonski natječaj kojim bi se usporedilo više razvojnih rješenja, a ne samo jedno.

Zahtjev

Tražimo da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes i dugoročni održivi razvoj područja Max Stoja.

6. Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea

U obrazloženju prijedloga Plana na str. 9. navodi se da Lungomare predstavlja koridor zelene infrastrukture, međutim nije provedena analiza utjecaja planiranog povećanja građevinskih kapaciteta na ovo iznimno vrijedno rekreacijsko i obalno područje.

Nisu procijenjeni:

- očekivani porast broja korisnika Lungomarea,
- dodatno prometno opterećenje okolnog prostora,
- povećani pritisak na plaže i javne površine uz obalu,
- kumulativni učinci s planiranim turističkim sadržajima u neposrednoj blizini, uključujući planirani hotelski projekt na području Lungomarea.

Posebno je važno sagledati ukupno opterećenje prostora s obzirom na postojeće turističke pritiske u južnom dijelu Pule i mogućnost daljnjeg povećanja turističkih kapaciteta. Bez takve analize nije moguće utvrditi hoće li predložene izmjene doprinijeti kvaliteti javnog prostora ili dodatno povećati pritisak na jedan od najvrjednijih obalnih prostora grada.

Zahtjev

Tražimo izradu analize utjecaja planiranih izmjena na Lungomare, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima.

9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje

U obrazloženju prijedloga Plana na str. 10. navodi se kako postojeći trgovački centar Max City već sada značajno dominira prostorom. Međutim, navedena činjenica ne može predstavljati argument za daljnje povećanje građevinskih volumena, već upravo suprotno – razlog za pažljivo ograničavanje novih zahvata i očuvanje prostorne ravnoteže.

Područje bivšeg kamenoloma Stoja već je obilježeno velikim izgrađenim volumenom trgovačkog centra koji ima snažan prostorni i vizualni utjecaj na okolni krajobraz. Svako daljnje povećanje intenziteta izgradnje mora stoga biti posebno opravdano analizom krajobraznih, vizualnih i prostornih učinaka, a ne samo povećanjem građevinskog potencijala.

Umjesto dodatnog jačanja dominantnih izgrađenih struktura, potrebno je razmotriti rješenja koja će uspostaviti ravnotežu između izgrađenih površina, javnih prostora, zelenih površina i krajobraznih vrijednosti ovog iznimno osjetljivog obalnog područja.

Zahtjev

Tražimo da se izradi stručna analiza vizualnog i krajobraznog utjecaja postojećih i planiranih volumena te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevinskih struktura.

10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje

Predložene izmjene i dopune Plana nisu dovoljno obrazložene u odnosu na suvremene zahtjeve prilagodbe klimatskim promjenama. Iako se u dokumentaciji spominje značaj zelenih površina, nisu analizirani stvarni učinci povećanja izgrađenosti i katnosti na klimatsku otpornost prostora.

Povećanje izgrađenih površina i smanjenje prirodnih površina može pridonijeti stvaranju efekta urbanog toplinskog otoka, povećati količinu nepropusnih površina te smanjiti prirodni kapacitet prostora za upijanje i zadržavanje oborinskih voda. Posebno je važno da se radi o obalnom području izloženom klimatskim rizicima, gdje bi planiranje trebalo prvenstveno povećavati otpornost prostora, a ne dodatno

povećavati njegovu opterećenost.

U obrazloženju Plana nije jasno dokazano zbog čega je potrebno povećavati katnost i intenzitet gradnje u odnosu na važeći plan, niti su prikazane alternativne mogućnosti razvoja koje bi omogućile ostvarenje javnih sadržaja uz manji građevinski intenzitet. Nisu analizirani ni kumulativni učinci planirane izgradnje u odnosu na postojeća turistička, stambena i prometna opterećenja šireg područja Stoje i Lungomarea.

Obalni prostor predstavlja ograničen i posebno vrijedan javni resurs čije planiranje mora prvenstveno biti usmjereno na očuvanje javne dostupnosti, kvalitete života stanovnika i stvaranje održivih gradskih sadržaja. Povećanje stambenih kapaciteta na ovakvoj lokaciji mora biti posebno opravdano, uz jasne mehanizme kojima će se spriječiti pretvaranje planiranih stanova u kapacitete turističkog smještaja i dodatnu apartmanizaciju prostora.

Posebno je potrebno odredbama za provedbu Plana:

- jasno ograničiti broj i strukturu stambenih jedinica,
- osigurati da planirani stambeni kapaciteti budu prvenstveno namijenjeni trajnom stanovanju,
- povećati minimalni udio javnih zelenih površina koje moraju ostati u javnom vlasništvu i trajno dostupne građanima,
- propisati obveznu faznu realizaciju javne infrastrukture prije ili istodobno s realizacijom komercijalne izgradnje.

Komercijalna gradnja ne bi smjela prethoditi osiguranju osnovnih javnih potreba, uključujući prometnu i komunalnu infrastrukturu, javne zelene površine i društvene sadržaje.

Dodatno, povećanje katnosti može imati trajne negativne posljedice na vrijedne vizure prema moru i krajobrazni identitet Stoje. Takve promjene predstavljaju nepovratnu transformaciju prostora koju nije moguće naknadno ispraviti.

Činjenica da se radi o prostoru bivšeg kamenoloma sama po sebi ne predstavlja opravdanje za maksimalno povećanje građevinskog intenziteta. Revitalizacija brownfield područja trebala bi biti usmjerena na povećanje javnih sadržaja, zelenih površina, klimatske otpornosti i kvalitete prostora, a ne prvenstveno na povećanje građevinskog potencijala.

Zahtjev

Tražimo da se prije donošenja Plana izradi analiza klimatske otpornosti i kumulativnih učinaka planirane izgradnje, preispita opravdanost povećanja katnosti i intenziteta gradnje te propišu jasne mjere zaštite zelenih površina, javnog interesa i trajne kvalitete obalnog prostora.

11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa

Planiranje društvenih sadržaja, osobito doma za starije i nemoćne osobe, na zemljištu koje nije u vlasništvu Grada Pule, već Republike Hrvatske, predstavlja značajan provedbeni rizik koji u obrazloženju Plana nije dovoljno razmotren.

Postoji opasnost da se donošenjem Plana omogući neposredna realizacija komercijalnih sadržaja na privatnom zemljištu, dok realizacija planiranih javnih sadržaja ostaje ovisna o budućem rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, suglasnostima i postupcima koji nisu vremenski određeni niti zajamčeni.

Takav pristup stvara neravnotežu između javnog i privatnog interesa, jer se prostorni preduvjeti za komercijalnu izgradnju osiguravaju odmah, dok se ostvarenje sadržaja od posebnog društvenog značaja odgađa za neizvjesnu budućnost.

Plan bi stoga morao sadržavati jasne provedbene mehanizme kojima se osigurava istodobna i obvezujuća realizacija planiranih javnih sadržaja, odnosno njihova odgovarajuća fazna povezanost s komercijalnom izgradnjom.

Zahtjev

Tražimo da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije, kako bi se osiguralo da javni sadržaji ne ostanu samo deklarativni dio planskog rješenja, dok se privatna izgradnja realizira bez istodobne koristi za lokalnu zajednicu.

Za Zelenu Istru,

Irena Burba

10. srpanj 2026.

Odgovori na primjedbu br. 128.

Primjedba se sastoji od uvoda te dijela naslovljenog „Opće primjedbe na postupak izrade Plana“ s primjedbama koje je podnositelj označio brojevima 1., 2., 3., 4., 6., 9., 10. i 11., pri čemu svaka završava zasebno izdvojenim zahtjevom. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebio podnositelj.

Uvodna konstatacija o položaju obuhvata u zaštićenom obalnom području mora

Navod podnositelja da se obuhvat Plana nalazi unutar zaštićenoga obalnog područja mora je točan i naveden je u obrazloženju Plana. Iz toga, međutim, ne proizlaze ograničenja na koja se primjedba poziva. Ograničenja u prostoru ograničenja propisana su člankom 48. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) kao popis namjena koje se u tom prostoru ne mogu planirati (istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, iskorištavanje snage vjetra, obrada otpada, uzgoj plave ribe, građevine za vlastite gospodarske potrebe, privezišta i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja i zahvati čija je posljedica fizička dioba otoka) — ni jedna od tih namjena ovim se Planom ne planira.

Članak 48.a istoga Zakona odnosi se na prostor ograničenja izvan građevinskog područja, a članak 49. na izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene. Obuhvat ovoga Plana u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja utvrđenog Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, pa se te odredbe na njega ne primjenjuju. Usklađenost Plana s odredbama Zakona koje se odnose na zaštićeno obalno područje mora predmet je suglasnosti nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), koja se pribavlja prije donošenja Plana.

1. Izrada Plana pokrenuta je na inicijativu privatnog investitora koji ujedno financira njegovu izradu; zahtjev da se za svaku predloženu izmjenu posebno obrazloži u čemu se sastoji javni interes, koje su alternative razmatrane i zbog čega je upravo predloženo rješenje ocijenjeno najboljim

NE PRIHVAĆA SE.

Podnositelj sam utvrđuje da činjenica da je investitor pokrenuo i financira izradu plana nije nezakonita. Prema članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave osiguravaju se iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinice te iz drugih izvora sukladno zakonu, pa osiguranje sredstava izvan proračuna nije iznimka nego zakonom predviđena mogućnost.

Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave. Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dakle izrađivača nije birao investitor. Nositelj izrade Plana je Grad Pula – Pola, postupak je pokrenut Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće, a Plan donosi Gradsko vijeće.

Sadržaj obrazloženja prostornog plana propisan je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11) i ne obuhvaća obvezu posebnog obrazlaganja javnog interesa po svakoj pojedinoj izmjeni ni prikaz razmatranih alternativa. Prikaz razumnih alternativnih rješenja institut je

strateške procjene utjecaja na okoliš, a Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Javni interes u ovom je postupku utvrdilo predstavničko tijelo, određivanjem ciljeva i programskih polazišta u Odluci o izradi, a Plan je izrađen u granicama tih ciljeva. Za napomenuti je, također, da se ciljevi utvrđeni Odlukom o izradi plana temelje i na rezultatima provedenog javnog savjetovanja koje je prethodilo donošenju Odluke od strane gradskog vijeća.

Ocjena usklađenosti s propisima i s planom šireg područja provodi se mišljenjima javnopravnih tijela iz članka 101. i suglasnošću iz članka 108. Zakona.

2. Obrazloženjem nije dokazano postojanje javnog interesa za povećanje građevinskog potencijala; zahtjev za izradom stručne analize stvarnih potreba za stanovanjem i procjenom učinaka povećanja stambenih kapaciteta prije usvajanja Plana
NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Intenzitet izgradnje Plan određuje se instrumentima koji su za to propisani i koji su provjerljivi: najmanjom i najvećom površinom izgrađenosti, koeficijentom izgrađenosti, koeficijentom iskoristivosti, najvišom visinom i najvećim brojem nadzemnih etaža po pojedinoj zoni (članci 62. i 67. Odredbi za provedbu). Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno navedenom Pravilniku, čime razmjer zahvata postaje provjerljiv na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

3. Za izradu Plana nisu izrađene posebne stručne podloge; zahtjev za izradom prometne studije, analize kapaciteta komunalne infrastrukture, analize utjecaja na javne usluge, klimatske analize, analize zelene infrastrukture, analize krajobraznih i vizualnih učinaka i

procjene kumulativnih učinaka, uz njihovo javno predstavljanje u sklopu ponovljene javne rasprave

NE PRIHVAĆA SE.

Stručne podloge navedene u zahtjevu nisu propisane kao obvezne za izradu urbanističkog plana uređenja. Izostanak stručne podloge koja propisom nije određena kao obvezna ne predstavlja nedostatak postupka.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Sadržaj koji se zahtjevom traži Plan je uredio odredbama, a ne studijama. Prometno rješenje i uvjeti priključenja utvrđeni su člancima 68. do 81. Odredbi za provedbu, uključujući normativ parkirališnih mjesta (članak 81.) i obvezu da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama (članak 80.). Zelena infrastruktura uređena je obveznim udjelom od najmanje 20% svake građevne čestice (članci 19. i 67. stavak 9.), standardom sadnje jedne stablašice na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, obvezom sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) te uređenjem javnih i zaštitnih zelenih površina (članci 105. i 105.a). Klimatska prilagodba uređena je člancima 127.b i 127.c te integralnim sustavom odvodnje oborinskih voda utemeljenim na rješenjima temeljenima na prirodi (članak 92.). Krajobrazni i vizualni učinci uređeni su koridorima obavezne zaštite vizura (članak 67. stavak 3.), uvjetima oblikovanja (članak 67. stavak 8.) i uvjetima uređenja terena (članak 19. stavci 10. do 14.).

Kumulativni učinci i alternativna rješenja predmet su strateške procjene utjecaja na okoliš. Nadležno tijelo — Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije — mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ:

2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdilo je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti ni Ocjenu o potrebi strateške procjene.

Zahtjev za ponovljenom javnom raspravom ne prihvaća se. Prema članku 104. stavku 1. Zakona ponovna javna rasprava provodi se ako se prijedlog plana nakon provedene javne rasprave promijeni tako da se odstupi od ciljeva utvrđenih odlukom o izradi, promijeni granica građevinskog područja ili namjena površina, odnosno ako se utječe na vlasničke odnose. Izmjene koje se u ovom postupku prihvaćaju odnose se na preciziranje pojedinih odredbi i dopunu obrazloženja, pa ni jedan od tih uvjeta nije ispunjen.

4. **Nisu razmatrane alternativne razvojne mogućnosti prostora; zahtjev da se prije usvajanja Plana razmotre alternativna razvojna rješenja te da se kroz javni urbanističko-arhitektonski natječaj ili usporednu stručnu analizu utvrdi koje rješenje najbolje ostvaruje javni interes**
   NE PRIHVAĆA SE.

Prema članku 55. stavku 1. Zakona prostornim planom može se propisati obveza provedbe javnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za građevine javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. Natječaj za cijeli obuhvat, koji uključuje i zemljište u privatnom vlasništvu namijenjeno mješovitoj pretežito stambenoj namjeni, nema uporište u Zakonu; takva bi odredba izložila Plan riziku u postupku pribavljanja suglasnosti iz članka 108. istoga Zakona.

Unutar granica koje Zakon dopušta Plan je obvezu natječaja propisao u najvećoj mogućoj mjeri. Člankom 133. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: za dom za starije (D2), arhitektonsko-krajobrazni za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), uz smjernice iz članaka 60., 60.a i 105. i uz obvezu provedbe natječaja u skladu s pravilnikom kojim se uređuje provođenje natječaja iz područja arhitekture i urbanizma.

Sadržaji koje podnositelj navodi kao alternative — javni park i zelena infrastruktura, sportsko-rekreacijski sadržaji, društveni sadržaji za lokalnu zajednicu, javne ustanove — Planom nisu isključeni nego su prostorno određeni. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1) sa središnjom javnom zonom rekreacije i parka, planirana je površina javne i društvene namjene (D2) te površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), a člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić, i unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene.

Usporedba više razvojnih scenarija nije institut Zakona u postupku izrade urbanističkog plana uređenja.

6. **Nije analiziran utjecaj planiranih izmjena na područje Lungomarea; zahtjev za izradom analize utjecaja, uključujući procjenu porasta broja korisnika, prometnog opterećenja, pritiska na obalne površine te kumulativnog utjecaja s postojećim i planiranim turističkim sadržajima**
   NE PRIHVAĆA SE.

Područje Lungomara nalazi se izvan granica obuhvata ovoga Plana i njegovi se uvjeti uređenja ovim Planom ne mijenjaju. UPU propisuje uvjete unutar svojega obuhvata, a odnos prema susjednim područjima

uspostavlja se prometnim i pješačkim povezivanjem, što je Planom i učinjeno — člancima 41. i 42. Odredbi za provedbu propisane su pješačka poveznica i biciklistička staza, a člankom 67. stavcima 6. i 7. obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Procjena kumulativnih učinaka više zahvata institut je strateške procjene utjecaja na okoliš odnosno procjene utjecaja zahvata na okoliš, a ne urbanističkog plana uređenja. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Zahvat na koji se primjedba poziva kao planirani hotelski projekt nije predmet ovoga Plana i o njemu se u ovom postupku ne odlučuje.

Prometno opterećenje unutar obuhvata Plan rješava vlastitim prometnim rješenjem i normativima. Člankom 81. Odredbi za provedbu propisan je normativ parkirališnih mjesta, člankom 80. obveza da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura u građevinama, a člankom 38. planirano je javno parkiralište.

Korištenje javnih plaža i obalnih sadržaja rezultat je niza prostornih, demografskih, gospodarskih i društvenih procesa te ovisi o obrascima i preferencijama korištenja prostora stanovnika i posjetitelja, a ne isključivo o neposrednoj blizini pojedine stambene zone. Povećanje broja stanovnika na jednom području ne može se stoga automatski izjednačiti s razmjernim povećanjem opterećenja pojedine plaže.

Ograničavanje razvoja pojedinog područja isključivo zbog pretpostavljenog dodatnog korištenja postojećih javnih sadržaja nije održiv pristup prostornom planiranju; usporedno je potrebno podizati kvalitetu i kapacitet samih javnih obalnih prostora, što je predmet drugih planova, programa i ulaganja Grada.

Ističe se i da se plansko rješenje ne okreće leđima obalnom prostoru: kao cilj prostornog uređenja utvrđeno je povezivanje zelene infrastrukture i ostvarivanje pješačkih i biciklističkih prodora kroz obuhvat u smjeru istok–zapad, čime se poboljšava dostupnost obalnog pojasa i postojećim stanovnicima okolnih područja.

9. Postojeća dominacija trgovačkog centra Max City nije razlog za dodatno povećanje izgradnje; zahtjev za izradom stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja te da se pri određivanju novih uvjeta gradnje uzme u obzir potreba smanjenja, a ne povećanja prostorne dominacije velikih građevnih struktura

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na predmetnom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zahtjev za izradom zasebne stručne analize vizualnog i krajobraznog utjecaja ne prihvaća se iz razloga navedenih pod točkom 3. ovog očitovanja.

10. Nedovoljno razmatrana klimatska otpornost, javni interes i kumulativni učinci planirane izgradnje; zahtjev da se odredbama za provedbu jasno ograniči broj i struktura stambenih jedinica, osigura namjena kapaciteta trajnom stanovanju, poveća minimalni udio javnih zelenih površina u javnom vlasništvu te propiše obvezna fazna realizacija javne infrastrukture prije ili istodobno s komercijalnom izgradnjom
NE PRIHVAĆA SE.

Intenzitet izgradnje Plan uređuje instrumentima koji su za to propisani. Člancima 62. i 67. Odredbi za provedbu za svaku su zonu utvrđene najmanja i najveća površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža, a člankom 17. tipologija građevina. Time je gornja granica građevinskog volumena i njegov razmještaj u prostoru određen jednoznačno i provjerljivo u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

Uvjeti korištenja pojedinačnih stambenih jedinica nisu obuhvaćeni sadržajem prostornog plana iz članka 80. Zakona. Osiguranje trajnog stanovanja ostvaruje se stambenom politikom Grada i programima društveno poticane stanogradnje, koji se unutar mješovite pretežito stambene namjene mogu provoditi u okviru lokacijskih uvjeta koje ovaj Plan propisuje.

Udio zelenila već je propisan kao obveza. Za svaku građevnu česticu propisan je najmanji udio od 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a i uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.). Sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju se ozeleniti po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta (članak 79.). Javne zelene i rekreacijske površine razgraničene su kao zasebne namjene — središnja javna zona rekreacije i parka unutar R1 (članak 105.) te zaštitne zelene površine (članak 105.a) — i kao takve su trajno javno dostupne neovisno o vlasništvu, a prijenos zemljišta komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave propisan je člankom 171. Zakona.

Obvezna etapnost kojom bi se izgradnja na jednoj građevnoj čestici uvjetovala izvedenošću zahvata na drugoj nije provediva kroz urbanistički plan, jer bi se nositelju jednog zahvata nametnula odgovornost za postupanje treće osobe. Redoslijed koji se traži u dijelu koji se odnosi na infrastrukturu ionako proizlazi iz zakona: građevinska dozvola izdaje se za građevnu česticu koja ima osiguran pristup s prometne površine i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu, članak 167. Zakona omogućuje sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, a članak 171. propisuje prijenos zemljišta i komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Faznost izvedbe uređena je člankom 132. Odredbi za provedbu i utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Klimatska prilagodba uređena je odredbama Plana: člankom 127.b propisane su mjere zaštite od štetnog djelovanja vode, člankom 127.c mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama. Time se izravno odgovara na navode o nepropusnim površinama i kapacitetu prostora za zadržavanje oborinskih voda.

11. Neizvjesnost realizacije društvenih sadržaja zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa; zahtjev da se prije donošenja Plana razjasni provedivost planiranih društvenih sadržaja u odnosu na postojeće vlasničke odnose te da se propišu jasni uvjeti i rokovi njihove realizacije

NE PRIHVAĆA SE.

Utvrđivanje javne i društvene namjene (D2) upravo je pretpostavka koju je potrebno ispuniti da bi se postupak s Republikom Hrvatskom kao vlasnikom zemljišta mogao voditi za tu namjenu; rješavanje imovinskopravnih odnosa provodi se po propisima o upravljanju državnom imovinom, u zasebnom postupku koji nije ni pretpostavka ni zapreka donošenju Plana.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Rok za izgradnju pojedine građevine i izvor sredstava nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Prostorni plan vrijedi do izmjene, bez vremenskog ograničenja u odnosu na pojedini zahvat, pa bi odredba koja bi propisala rok realizacije bila bez pravnog učinka — plan nema instrument za njezinu provedbu ni sankciju za njezino nepoštivanje. Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Ono što je u nadležnosti Plana za javne sadržaje je učinjeno: površine javne i društvene namjene (D2), mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) i sportsko-rekreacijske namjene (R1) prostorno su razgraničene, a člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog arhitektonskog odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Te se površine ne mogu koristiti ni graditi protivno utvrđenoj namjeni.

Napomena: u dostavljenom podnesku numeracija primjedbi nije neprekinuta — nakon točke 4. slijedi točka 6., a nakon nje točke 9., 10. i 11. Oznake 5., 7. i 8. u tekstu ne postoje, a tekst je i na prijelomu stranica i unutar iste stranice sadržajno neprekinut. Očitovanje je dano na sve primjedbe sadržane u podnesku, uz zadržavanje oznaka podnositelja.

129. Una Ira Cvitić

15/07/2026, 14:06 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-130
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 15:06:11

Primjedba - Una Ira Cvitić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže ranji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Una Ira Cvitić

U Puli, 13. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 129.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

130. Vanja Kauzlarić

14/07/2026, 14:35 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-63
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 14:09:57

Primjedba - Vanja Kauzlarić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,
šaljem primjedbu na planirane projekte na Stoji:
1. Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na teret građana
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.
3.Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".
4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.
5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važećem planu.
6. Protivim se planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule. (5000 ljudi dodatno opterećuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, javni prijevoz.
8.Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.

Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio nauštrb zelenih površina!!!
S poštovanjem,

U Puli, 12. srpnja 2026. godine

Vanja Kauzlarić

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3939393944313843313633433633343230303030303030363035364338334673D 1/1

Odgovor na primjedbu br. 130.

Primjedba sadrži točke koje je podnositeljica označila brojevima 1. do 6. i 8. te zaključni dio bez oznake. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

1. **Navod da nema infrastrukture za 1.645 novih stanova te da bi njezina gradnja išla na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani: člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, a člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju.

2. **Protivljenje pretvaranju sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu**

   NE PRIHVAĆA SE.

Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena koju bi Generalni urbanistički plan Grada Pule odredio na ovoj lokaciji. GUP unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), a prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i ostale planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva „sanacijom kroz arhitekturu“**
   NE PRIHVAĆA SE.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je uređena kao zasebna obveza, odvojena od gradnje. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

Uz to su člankom 19. stavcima 12. do 14. Odredbi za provedbu propisani uvjeti preoblikovanja terena, obveza zbrinjavanja materijala od iskopa i uklanjanja stijena unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa, koje su razrađene člankom 104. Geotehnička i hidrološka istraživanja provode se za konkretan zahvat u fazi izrade glavnog projekta; njihova razina detaljnosti nije usporediva s mjerilom urbanističkog plana uređenja i ne mogu se propisati odredbama za provedbu.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, uz navod da bi takva izgradnja onemogućila prirodnu ventilaciju područja zatvorenog sa sjevera, istoka i juga**
   NE PRIHVAĆA SE.

Prozračnost prostora Plan ne osigurava zadržavanjem namjene, nego prostornim mjerama koje djeluju neovisno o namjeni. Člankom 67. stavkom 3. Odredbi za provedbu utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura, prikazani na listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, unutar kojih nije moguće planiranje nadzemnih dijelova građevina niti oblikovanje drugih građevnih volumena i koji moraju biti trajno javno prohodni. Stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini.

Zatečena denivelacija terena od preko 20 metara izrijekom je uzeta kao polazište planskog rješenja. Člankom 19. stavcima 11. i 14. propisano je kaskadno spuštanje terena prema središtu bivšeg kamenoloma s ciljem ublažavanja velikih visinskih razlika i stvaranja prostora prilagođenog ljudskom mjerilu, uz obvezu vođenja računa o cjelini prostora i međusobnim odnosima pojedinih zahvata. Rješenje se, dakle, ne temelji na zadržavanju zatečene depresije nego na njezinu preoblikovanju. Mjere zaštite od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala propisane su člankom 127.c.

Najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđeni su tablicom iz članka 67. stavka 1. Odredbi za provedbu, po pojedinoj zoni i u granicama GUP-a Grada Pule. Usklađenost s planom šireg područja provjerava se suglasnošću nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) prije donošenja Plana.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev za pošumljavanjem središnjeg platoa u bitnome je već ugrađen u Plan, ali kroz instrument koji je za to primjereniji od odredbe. Za središnju javnu zonu rekreacije i parka unutar R1 člankom 105. propisana je obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije natječaja i obveza provedbe participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja unutar te zone, uz uvjet da izgradnja unutar zone bude minimalna i u funkciji osnovne namjene. Upravo se u tom postupku može utvrditi udio i raspored visokog zelenila unutar zone.

Sadnja je propisana kao obveza, a ne kao preporuka. Za svaku građevnu česticu propisan je obvezni udio od najmanje 20% uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz obvezu sadnje autohtonih vrsta prema članku 103. i uređenje zaštitnih zelenih površina prema članku 105.a.

Ukidanje sportsko-rekreacijske namjene središnje zone ne prihvaća se. Ta je zona jedina velika javna površina unutar obuhvata i njezino zadržavanje kao javne zone rekreacije i parka temeljna je sastavnica planskog rješenja.

6. Protivljenje planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, uz navod da to upućuje na gradnju apartmana i na dodatno opterećenje zdravstva, komunalnih usluga i javnog prijevoza

NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima navedenim Pravilnikom, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1). Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

8. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz upit postoji li mogućnost stambene s društvenom namjenom

NE PRIHVAĆA SE.

Mješovita namjena (M) određena je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a člancima 10. i 11. GUP-a utvrđeni su sadržaji koji se unutar nje mogu obavljati, uključujući javnu i društvenu namjenu (D) te sport i rekreaciju (R1). Razgraničenje na mješovitu pretežito stambenu (M1) i mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Prijedlog da se ta površina odredi kao društvena namjena ne prihvaća se jer su društveni sadržaji unutar obuhvata već prostorno osigurani — površinom javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površinom mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te mogućnošću smještaja društvenih djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene prema člancima 60.a i 60.b Odredbi za provedbu. Proširenje društvene namjene na zemljište u privatnom vlasništvu, bez utvrđenog nositelja i izvora financiranja, ne bi povećalo izvjesnost realizacije tih sadržaja.

Zaključni navodi — Pula je mediteranski grad čiji identitet treba sačuvati, zgrade na 7 katova nisu tradicija, a osiguranje oko 2.500 parkirnih mjesta bilo bi velikim dijelom na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Uvjeti oblikovanja Planom su propisani. Člankom 67. stavkom 8. Odredbi za provedbu propisano je oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala, uz preporuku primjene zelenih krovova i drugih oblika zelene gradnje, a člankom 67. stavkom 3. obveza da se pri projektiranju osobita pažnja posveti vizurama, orijentaciji stanova, osvjetljenju i očuvanju vizura između građevina.

Obveza provedbe javnih arhitektonskih natječaja Planom je propisana za sve zahvate za koje su ispunjene pretpostavke iz članka 55. stavka 1. Zakona. Člankom 133. stavkom 1. Odredbi za provedbu određena su tri obvezna javna natječaja: javni arhitektonski natječaj za dom za starije (D2), koji obuhvaća i pješački put uz istočnu granicu građevne čestice doma, javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka (R1) te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene (M). Do provedbe natječaja omogućeno je privremeno uređenje javnih pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata tih zona.

Obuhvat Plana nije zatečeno naslijeđeno gradsko tkivo nego prostor bivšeg kamenoloma s denivelacijom od preko 20 metara, uz koji već postoji trgovački centar velikog volumena. Plansko rješenje volumene raščlanjuje i spušta kaskadno prema središtu depresije (članak 19. stavci 11. i 14.), pa se visine mjere od konačno uređenog terena, a ne od zatečene kote okolnog zemljišta.

Parkiranje se prema Planu ne može rješavati na račun obveznog zelenila jer je to izrijekom zabranjeno. Člankom 19. stavcima 1. i 2. propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez da se te površine koriste za bilo koji oblik parkiranja, a člankom 78. da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi.

Člankom 80. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 60% potrebnih parkirališnih mjesta mora osigurati unutar samih građevina, člankom 81. normativ parkirališnih mjesta, a člankom 79. obveza ozelenjavanja svih parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta po standardu jedno stablo na 5

parkirališnih mjesta. Krovove podzemnih garaža, u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine, potrebno je ozeleniti u što većoj mjeri (članak 67. stavak 9.).

131. Vera Fabris

15/07/2026, 14:05 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-129
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 14:37:21

Primjedba - Vera Fabris

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

1. Nemamo infrastrukturu za 1645 novih stanova. Njena bi gradnja išla na TERET GRAĐANA.
2. Protivim se pretvaranju sada sportsko-rekreacijske (R1) zone u stambenu (M1) namjenu.

3. Tražim da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva "sanacijom kroz arhitekturu".

4. Protivim se gradnji bilo kakvih objekata visine P+6, pogotovo uz zapadni rub depresije jer bi takva izgradnja u potpunosti onemogućila prirodnu ventilaciju cijelog područja, koje je već sada zatvoreno sa sjevera, istoka i juga.

5. Tražim da se centralni plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije zbog lošeg provjetravanja, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka. Sportsko rekreacijska zona treba ostati prema važečem planu.

6. Protivim se planiranju gtadnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole — smatram da to upućuje na gradnju apartmana, a ne stambenih jedinica za građane Pule.
6.a. 5000 ljudi dodatno opterecuje javno ZDRAVSTVO, komunalne usluge, procistač, javni prevoz.... Hoćemo li imati i više ambulanti i doktora?

7. Ističem da Pula bilježi pad broja stanovnika (8,7% između 2011. i 2021.) uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, tražim analizu stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja plana.
8. Protivim se prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, postoji li mogućnost za stambenu sa društvenom.
9. Pula je mediteranski grad. Treba sačuvati taj identitet. Zgrade na 7 katova ovdje nisu tradicija.
Trebalo bi osigurati oko 2500 parkirnih mjesta, velik dio na uštrb zelenih površina!!!

S postovanjem,

Vera Fabris
[redacted]

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B434441303934413143453642363334323030303030303031434130444233467D 1/2

U Puli, 13. srpnja 2026.g.

Odgovori na primjedbu br. 131.

Primjedba sadrži točke koje je podnositeljica označila brojevima 1. do 9., uključujući podtočku 6.a. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

1. **Navod da nema infrastrukture za 1.645 novih stanova te da bi njezina gradnja išla na teret građana**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, kako bi brojčani okvir planskog rješenja bio javno dostupan i provjerljiv.

Nosivost infrastrukturnih sustava provjerena je u postupku izrade Plana pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela nadležnih za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, koji su ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Plan pritom ne dopušta gradnju bez infrastrukture: prema članku 121. GUP-a građevne čestice moraju imati priključak na prometnu površinu, a člankom 68. stavkom 9. Odredbi za provedbu propisano je da mjesto i način priključivanja građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu određuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana.

Izgradnja komunalne infrastrukture ne financira se prostornim planom nego programom građenja komunalne infrastrukture koji za svaku godinu donosi predstavničko tijelo, iz izvora utvrđenih Zakonom o komunalnom gospodarstvu, prije svega komunalnog doprinosa koji plaćaju investitori građevina. Uz to je člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano da troškove ili dio troškova izgradnje komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba, na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta koji se objavljuje u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Tvrdnja da trošak nužno pada na građane stoga ne odgovara zakonskom uređenju financiranja komunalne infrastrukture.

2. **Protivljenje pretvaranju sportsko-rekreacijske (R1) zone u mješovitu pretežito stambenu (M1) namjenu**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP 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) unutar obuhvata ovoga Plana određuje tri namjene: stambenu namjenu (S), mješovitu stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z). Sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) nije zasebna namjena određena GUP-om na ovoj lokaciji, nego je, prema članku 11. GUP-a, sport (R1) jedna od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2 i R1 rezultat je razrade te iste GUP-om određene mješovite namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog

okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja. Predloženo rješenje ostaje unutar mogućnosti koje GUP dopušta.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U nižem, središnjem dijelu obuhvata Planom je zadržana i planirana velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1), uz koju je planirana i zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene.

Prenamjena se odnosi na rubni dio obuhvata koji je izvan jame kamenoloma, na površinama povoljnije pozicije i vizure, gdje je stanovanje primjereno uz osiguranje pratećih sadržaja i infrastrukture.

Pored navedenog za istaknuti je kako je spomenuta R1 namjena i do sada je predviđala mogućnost gradnje građevine visokogradnje a ne otvoreni sportsko rekreacijski prostor.

3. **Zahtjev da se prije bilo kakve nove gradnje provede stvarna geotehnička i ekološka sanacija terena bivšeg kamenoloma, umjesto da se gradnja naziva „sanacijom kroz arhitekturu“**
   NE PRIHVAĆA SE.

Zahtjev se ne prihvaća jer se traženo ne uređuje prostornim planom, a obveza sanacije ovim Planom nije ni ukinuta ni zamijenjena. Člankom 129. Odredbi za provedbu izrijekom je propisano da je sanaciju bivšeg eksploatacijskog polja potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovoga Plana. Sanacija eksploatacijskog polja provodi se, dakle, prema propisima o rudarstvu i zaštiti okoliša te na temelju posebnog projekta, u postupku koji je odvojen od postupka donošenja prostornog plana; urbanistički plan uređenja ne može ni propisati tehnologiju sanacije ni zamijeniti taj projekt.

Izraz „sanacija kroz interpolaciju arhitekturom“ ne označava odustajanje od sanacije, nego model oporavka krajobraza — način na koji se devastirani prostor bivšeg kamenoloma vraća u gradsko tkivo nakon što se sanacija provede. Taj je model utvrđen člankom 129. stavkom 1. Odredbi za provedbu i nije uveden ovim izmjenama i dopunama.

Geotehnički uvjeti gradnje ne utvrđuju se urbanističkim planom. Člankom 121. stavkom 2. Odredbi za provedbu propisano je da se osnovne mjere zaštite tla postižu građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla, što se prema propisima o gradnji dokazuje geotehničkim istražnim radovima i proračunima u postupku projektiranja i ishođenja građevinske dozvole, za svaku građevinu pojedinačno. Uz to, člankom 104. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa te terasiranja i introdukcije autohtonih vrsta radi sprječavanja erozije, a ista je obveza sadržana i u članku 19. stavku 14. Odredbi za provedbu.

4. **Protivljenje gradnji građevina visine P+6, osobito uz zapadni rub depresije, uz navod da bi takva izgradnja onemogućila prirodnu ventilaciju područja zatvorenog sa sjevera, istoka i juga**
   NE PRIHVAĆA SE.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Zaštita vizura propisana je obvezujućim odredbama: na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni su koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

5. Zahtjev da se središnji plato depresije, umjesto namjene sporta i rekreacije, pošumi visokim raslinjem kao mjera ublažavanja urbanog toplinskog otoka, uz zadržavanje sportsko-rekreacijske zone prema važećem planu

NE PRIHVAĆA SE.

Ne prihvaća se prijedlog da se središnji plato depresije, umjesto sportsko-rekreacijske namjene, planira isključivo kao pošumljena površina. Namjena R1 ne isključuje visoko zelenilo, nego omogućuje da se ta površina uredi kao javna zelena površina na kvalitetniji način i uz više mogućnosti nego što bi to dopuštala namjena zaštitnih zelenih površina: unutar nje planirano je uređenje središnje javne zone rekreacije i parka, uz parkovne površine za rekreaciju, trim staze, vježbališta, vodene površine (retencije) i druge javno dostupne sadržaje. Sportsko-rekreacijski sadržaji na ovom prostoru bili su i jedan od zahtjeva iskazanih u savjetovanju s javnošću i u participativnom procesu, a detaljan program zone utvrdit će se javnim arhitektonsko-krajobraznim natječaju kojemu prethodi participativni proces — u kojem se prijedlog pošumljavanja može ponovno razmotriti kao dio programa.

Konkretan odnos zelenih i sportsko-rekreacijskih površina te izbor vrsta i strukture nasada utvrdit će se u sljedećem koraku, jer je Planom za središnju javnu zonu rekreacije i parka propisana obveza provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja. Natječaj je primjereniji instrument za razradu krajobraznog rješenja od odredbe urbanističkog plana, koji propisuje namjenu i uvjete, a ne projektno rješenje.

Ublažavanje urbanog toplinskog otoka Planom je uređeno obvezujućim odredbama: najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena površina (kod stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina), propisana je sadnja autohtonih vrsta uz standard jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine, obvezno je ozelenjivanje krovova podzemnih garaža, a uveden je i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a postojeća šuma alepskog bora na južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata se zadržava.

6. Protivljenje planiranju gradnje stanova za 5.000 novih stanovnika bez paralelno predviđenih kapaciteta vrtića i škole, uz navod da to upućuje na gradnju apartmana
NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva.

Gradnja odgojno-obrazovnih sadržaja Planom nije onemogućena, nego je izrijekom dopuštena. Prema članku 11. GUP-a, unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati i djelatnosti opće javne i društvene namjene (D), pa je unutar zona M1 moguća gradnja vrtića i drugih javnih i društvenih sadržaja, a unutar površina stambene namjene (S) prema članku 10. GUP-a moguće su odgojno-obrazovne djelatnosti kao sekundarna namjena te gradnja javnih dječjih i rekreacijskih igrališta na samostalnim građevnim česticama. Uz to, Planom je unutar obuhvata određena zona javne i društvene – socijalne namjene (D2) za dom za starije te zona mješovite – javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene, obje s obvezom provedbe javnog arhitektonskog natječaja.

Mreža predškolskih ustanova i osnovnih škola ne utvrđuje se urbanističkim planom uređenja nego posebnim propisima iz područja predškolskog odgoja i odgoja i obrazovanja te aktima jedinice lokalne samouprave, na razini cijeloga grada, na temelju demografskih podataka i stvarnog obuhvata djece. Prostorni plan užeg područja može takvu gradnju omogućiti, što ovaj Plan i čini, ali je ne može naložiti ni financirati.

Navod da planirana struktura upućuje na gradnju apartmana ne prihvaća se. Korištenje pojedinog stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu namjena prostora ostaje stambena; to je pitanje posebnih propisa, a ne prostornog plana.

6.a Navod da bi 5.000 stanovnika dodatno opteretilo javno zdravstvo, komunalne usluge, uređaj za pročišćavanje i javni prijevoz, uz upit hoće li biti više ambulanti i liječnika
NE PRIHVAĆA SE.

Opterećenje infrastrukturnih sustava provjereno je u postupku izrade Plana na propisani način — pribavljanjem zahtjeva i uvjeta javnopravnih tijela. U postupku su sudjelovala nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima za vodoopskrbu i odvodnju, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet, a njihovi su uvjeti ugrađeni u plansko rješenje i u Odredbe za provedbu. Ako pojedino javnopravno tijelo u javnoj raspravi utvrdi dodatne uvjete, oni se ugrađuju u konačni prijedlog Plana.

Odvodnja otpadnih voda rješava se priključenjem na postojeći sustav grada Pule prema uvjetima nadležnog komunalnog društva, a Planom je uveden i integralni sustav odvodnje oborinskih voda s bioretencijama, retencijama, infiltracijama i propusnim strukturama, kojim se opterećenje javnog sustava smanjuje, a ne povećava. Mjesto i način priključenja pojedine građevine na komunalnu i drugu infrastrukturu utvrđuje nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo u postupku izdavanja građevinskih dozvola i akata za provedbu Plana, čime se stvarni kapacitet provjerava za svaki zahvat pojedinačno.

Mreža javne zdravstvene službe — broj ordinacija, ambulanti i doktora — utvrđuje se propisima iz područja zdravstvene zaštite i aktima nadležnih tijela, a organizacija javnog prijevoza u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave. To nisu pitanja koja se uređuju urbanističkim planom uređenja niti se mogu propisati njegovim odredbama. Ono što Plan može osigurati — prostorne pretpostavke — osigurano je: unutar površina mješovite namjene dopuštena je javna i društvena namjena, uključujući zdravstvene sadržaje, planirane su prometnice odgovarajućih profila s pješačkim i biciklističkim površinama te javna zona rekreacije i parka u središnjem dijelu obuhvata.

7. Navod o padu broja stanovnika Pule od 8,7% između 2011. i 2021. uz istovremeni rast broja stambenih jedinica, uz zahtjev za analizom stvarne potrebe za dodatnih 5.000 stanovnika prije usvajanja Plana

NE PRIHVAĆA SE.

Demografski trendovi, udio neiskorištenih i povremeno korištenih stanova te namjena postojećega stambenog fonda pitanja su stambene politike i posebnih propisa, a ne urbanističkog plana. Prostornim planom nije moguće odrediti način korištenja postojećih stanova niti unaprijed odrediti buduću strukturu korisnika novih; korištenje stana za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređeno je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega, pri čemu se namjena prostora ne mijenja.

Naposljetku, ovim se izmjenama i dopunama ne širi građevinsko područje niti se planira naselje na neizgrađenom prostoru. Riječ je o urbanoj preobrazbi već devastiranog i neprivedenog prostora bivšeg kamenoloma unutar izgrađenog dijela grada, koji je GUP-om već određen za stambenu, mješovitu i zaštitnu zelenu namjenu — dakle o pristupu koji odgovara načelu racionalnog korištenja prostora.

Plan ne propisuje obvezu izgradnje određenog broja stanova niti predstavlja poticaj nekontroliranoj stambenoj izgradnji. Omogućava različite oblike stanovanja, uključujući gradske stanove i priuštivo stanovanje, čime se stvaraju pretpostavke za zadržavanje stanovništva, poboljšanje stambene dostupnosti.

Pored navedenog u odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika te i tom mjerom utječe na demografsku obnovu.

Prostorni plan stvara mogućnost razvoja a konačni opseg izgradnje ovisi o nizu daljnjih postupaka putem pojedinačnih projekata uz nužno infrastrukturno opremanje u skladu sa uvjetima nadležnih tijela.

Neovisno o tome, obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, uključujući podatke o broju stanovnika, gustoći stanovanja i gustoći stanovništva, čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

8. Protivljenje prenamjeni mješovite zone iz pretežito poslovne u pretežito stambenu, uz upit postoji li mogućnost stambene s društvenom namjenom

NE PRIHVAĆA SE.

Mješovita namjena (M) određena je Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a člancima 10. i 11. GUP-a utvrđeni su sadržaji koji se unutar nje mogu obavljati, uključujući javnu i društvenu namjenu (D) te sport i rekreaciju (R1). Razgraničenje na mješovitu pretežito stambenu (M1) i mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Prijedlog da se ta površina odredi kao društvena namjena ne prihvaća se jer su društveni sadržaji unutar obuhvata već prostorno osigurani — površinom javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površinom mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te mogućnošću smještaja društvenih djelatnosti unutar građevina mješovite pretežito stambene namjene prema člancima 60.a i 60.b Odredbi za provedbu. Proširenje društvene namjene na zemljište u privatnom vlasništvu, bez utvrđenog nositelja i izvora financiranja, ne bi povećalo izvjesnost realizacije tih sadržaja.

9. Navod da je Pula mediteranski grad čiji identitet treba sačuvati, da zgrade na 7 katova nisu tradicija te da bi osiguranje oko 2.500 parkirnih mjesta velikim dijelom išlo na uštrb zelenih površina

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana nije zatečeno gradsko tkivo nego bivši kamenolom — prostor s denivelacijom terena od preko 20 metara, koji je danas najvećim dijelom neprivedena namjeni i zapuštena površina. Zatečena morfologija zato nije mediteranska urbana matrica koju bi nova gradnja narušila, nego devastirani prostor koji se sanira. Memorija mjesta ugrađena je u plansko rješenje kao programska smjernica — predviđen je izložbeni prostor za prezentaciju povijesnog razvitka lokacije, u skladu s preporukom Konzervatorskog odjela u Puli iz zahtjeva javnopravnih tijela, a sve mjere zaštite kulturne baštine iz prethodnog plana prenesene su u ove izmjene i dopune.

Nastavno na primjedbu vezanu uz visinu planiranih građevina ističe se kako je pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Plansko rješenje oblikovano je s postupnim prijelazom mjerila prema zonama niže izgradnje: za zone 2.2 i 3.1 propisani su koeficijent izgrađenosti 0,5, najviša visina 21 m i 6 nadzemnih etaža, a viši su volumeni raspoređeni u dijelovima obuhvata gdje to konfiguracija terena i okolna izgradnja dopuštaju. Za građevinu na površini mješovite — javne i društvene i/ili sportsko-rekreacijske namjene izrijekom je propisana obveza rješavanja međuodnosa s građevinom trgovačkog centra, prvenstveno u kontekstu optimalnog osunčanja.

Navod da bi se parkiranje rješavalo na uštrb zelenih površina nije točan jer Odredbe za provedbu propisuju upravo suprotno. Člankom 80. Odredbi za provedbu utvrđeno je da se najmanje 60% potrebnog broja parkirališnih mjesta mora osigurati u okviru samih građevina, njihovom organizacijskom podjelom na garažno-parkirni i preostali dio građevine. Člankom 19. Odredbi za provedbu propisano je da se najmanje 20% površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina taj udio mora biti uređen isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina. Člankom 79. Odredbi za provedbu propisano je da se sve parkirališne površine veće od 5 parkirališnih mjesta moraju ozeleniti stablašicama po standardu jedno stablo na 5 parkirališnih mjesta, uz zelenu pasicu širine najmanje 1,0 m.

Rješavanje prometa u mirovanju usmjereno je, dakle, u podzemne i ugrađene garaže. Potpuno ukopana garaža odnosno podzemna etaža namijenjena isključivo mirujućem prometu ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, a prema članku 68. GUP-a u obvezni udio zelenila može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je osigurana debljina nadsloja od 1,5 m dostatna za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila. Propisani udio zelenila stoga se osigurava neovisno o broju parkirališnih mjesta.

132. Vesna Beletić

14/07/2026, 13:25 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-21
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 11:41:02

Prigovor - Vesna Beletić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B394132353137353431374444383034323030303030303030413031364446334 67D 1/2

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Vesna Beletić

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 132.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

133. Vesna Martinko

14/07/2026, 13:29 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-28
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 23:13:03

Primjedba - Vesna Martinko

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

podnosim primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi plan otvara prostor koji donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

područja Pule, na štetu prirode, zelenih površina i kvalitete života građana.

Umjesto očuvanja prostora i javnog interesa, plan omogućuje intenzivnu urbanizaciju koja trajno mijenja karakter Stoje.

Posebno se protivim povećanju dopuštene katnosti na sedam etaža, jer takva izgradnja nije primjerena prostoru, narušava vizure, povećava gustoću izgrađenosti te dodatno opterećuje prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Smatram da razvoj ovog područja treba biti usmjeren na očuvanje prirodnog okoliša, povećanje zelenih površina i razvoj javnih sadržaja, a ne na stvaranje novih mogućnosti za komercijalnu i apartmansku izgradnju.

Stoga zahtijevam:

- da se odbaci prijedlog povećanja katnosti na sedam etaža te zadrže postojeći, primjereniji gabariti gradnje,
- da se ograniči mogućnost dodatne komercijalne i apartmanske izgradnje,
- da se trajno zaštiti što veći udio zelenih i javnih površina te osigura njihova dostupnost svim građanima.

Molim da me, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, elektroničkim putem izvijestite o očitovanju na ovu primjedbu i konačnoj odluci.

S poštovanjem,

Vesna Martinko

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B333336423042344131463536363134323030303030303034343832453433467D 1/2

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

Odgovori na primjedbu br. 133.

Primjedba sadrži uvodno obrazloženje te tri zahtjeva iznesena u alinejama, uz zahtjev za obavješćivanjem o očitovanju. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

1. **Zahtjev da se odbaci prijedlog povećanja katnosti na sedam etaža te da se zadrže postojeći, primjereniji gabariti gradnje, uz navod da takva izgradnja nije primjerena prostoru, narušava vizure i povećava gustoću izgrađenosti**

   NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu vizura i percipirane visine izgradnje ističe se da je, prema analizi terena provedenoj u sklopu Plana, najniža kota u središtu obuhvata na cca +2 m n.v., dok su rubni dijelovi obuhvata i preko 25 m viši. Najveći dio nove izgradnje smješta se upravo u tu depresiju bivšeg kamenoloma, pa je vizualni učinak građevine iste visine bitno manji nego što bi bio na ravnom terenu. Uz to su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije

moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

2. Zahtjev da se ograniči mogućnost dodatne komercijalne i apartmanske izgradnje
NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

3. Zahtjev da se trajno zaštiti što veći udio zelenih i javnih površina te osigura njihova dostupnost svim građanima
NE PRIHVAĆA SE.

Traženo je u bitnome već osigurano Planom. Javne površine unutar obuhvata prostorno su određene i trajno dostupne. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja. Uz nju su planirane površina javne i društvene namjene (D2) i površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), za koje je člankom 133. također propisan obvezni javni natječaj.

Dostupnost je propisana i na zemljištu u privatnom vlasništvu. Koridori obavezne zaštite vizura iz članka 67. stavka 3. moraju biti trajno javno prohodni, a stavcima 6. i 7. istoga članka propisani su obvezni javni pješački prolazi kroz građevnu česticu prema središnjoj javnoj površini. Člancima 41. i 42. propisane su javna pješačka poveznica i biciklistička staza.

Udio zelenila propisan je kao obveza za svaku građevnu česticu: najmanje 20% površine uređeno kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), uz standard sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.), obvezu sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) i ozelenjivanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom (članak 105.a).

134. Violeta Šugar

14/07/2026, 13:27 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-24
Kreirano: 09.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 14:20:36

Primjedba - Violeta Šugar

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana nerješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Violeta Šugar

U Puli, 9. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 134.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

135. Vlado Šegon

15/07/2026, 14:06 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-131
Kreirano: 14.07.2026

Zaprimljeno: 13.07.2026 23:55:29

Primjedba - Vlado Šegon

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

15/07/2026, 14:06 E-mail

Kada se prisjetim koliko sam primjedbi napisao u posljednjih 20 godina pulskim vlastodršcima koje nikada nitko nije ozbiljno razmatrao , došao sam do zaključka da na Forumu 1 i 2 ima sve manje normalnih "vođa"
Petnaest godina su Pulu terorizirali IDS-ove batice Miletić i Škuflić koji su nam zbog svojih nesposobnosti, pogodovanja određenim osobama , pa smo tako dobili Kaštijun , , propalu Brijuni rivijeru , Muzil sa 75 ha golf terena , bez osigurane vode za zalijevanje , ne izgrađen pročistač fekalnih voda koji se selio od "nemila do nedraga" , i još nije jasno kada će i gdje biti izgrađen , jer pulski su gradonačelnici uvijek imali svoje "ljubimce" , a pogotovo u Miletićevom režimu (Ščeglov , Končar , pa Izraelci iz SBE—a, a sada Muidža !) kojima se izlazilo u susret kod crtanja prostornih rješenja

Obzirom da se sada radi o UPU Max Stoja zna se tko je tamo "omastio brk", kako i zašto . Da vodi se spor između "hotel Valkane doo" , DORH-a koji zahtijeva od Grada da pokrene postupak stupanja u posjed oba dva kamenoloma i 84.000 m2 šumice Lungomare , no na Forumu 1 i 2 su stvarno svi oni koji bi trebali rješavati imovinsko pravni status toga slučaja gluhi slijepi i najmanje rečeno krajnje neodgovorni i trebali bi dobiti "šut" u stražnjicu i poslati ih na Zavod za zapošljavanje , a DORH pokrenuti istragu protiv neodgovornih

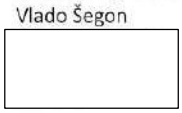
Umjesto da se onaj katastrofalni prostor bivšeg kamenoloma sanira od strane bivšeg koncesionara koji je RUGLO PULE I TO VEĆ PREKO 10 GOD od kada je prestala eksploatacija istoga , S. Muidža i dalje ignorira zakonsku obavezu sanacije toga kamenoloma . U stvari umjesto da izvrši skupu sanaciju , sve po zakonu on je od "prijatelja" s Foruma 1 i 2 dobio lokacijsku i građ. Dozvolu, zaradio milijune € i dobro živi od rentanja poslovnih prostora , a to što je sa strane i iza Max Stoje najveća sramota to nikoga na Forumu 1 i 2 ne briga

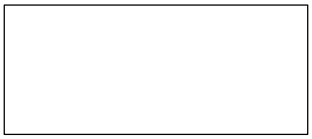
Sada se s ludovanjem u planiranju prostora na tom UPU ide još dalje zato što taj prostor nema dovoljno infrastrukture za planirano povećanje gradnje višestambenih zgrada. Protiv sam bilo koje gradnje bez potrebnih sadržaja , škole , vrtića , ambulante itd

Nema kanalizacije , pročistača fekalnih voda , NEMA PROMETNICA, I počeo sam sumnjati da su neki tzv "stručnjaci" na Forumu kupili diplome na bemzinskoj stanici .
Jer pristup tome prostoru iz Jeretove ulice je već sada jako problematičan , a još je gore s ulicon Veruda koja prolazi i sužava se na dijelu prije Valkana na manje od 5 metara , a promet teškim vozilima , cisternama je uništio šahtove , a što će biti , ako se tamo počne zidati , normalan čovjek zna , ali ne i budale koje se igraju kao prvašići

Kada se gradio Max Stoja cijela je Nova Veruda , Veruda i Valkane raskopani , a bilo bi dobro znati na čiji je teret sve izgrađeno i koliko je to "ljubimac Muidža" realno platio , a koliko mi naivni građani i zašto

Protivim se bilo kakvoj gradnji tamo dok se ne uredi tj sanira Kamenolom Max Stoja
Interesira me za koga se grade tolike stambene jedinice , kada Pula gubi svoje stanovništvo , valjda za Amere , Kineze , Afganistance , koga ?
Nadam se da će se razum , poštenje i struka vratiti na FORUM ili će biti "smjena" kako je bilo i s IDS-om , a Zoričić si je i sam "pucao u nogu.....
Vlado Šegon





Odgovori na primjedbu br. 135.

Primjedba nije numerirana i napisana je kao jedinstven tekst koji pretežito sadrži ocjene o postupanju tijela, trgovačkih društava i pojedinaca te osvrte na događaje izvan obuhvata ovoga Plana. Iz teksta su izlučeni navodi i zahtjevi koji se odnose na plansko rješenje te je očitovanje dano prema njima.

1. **Zahtjev da se ne pristupa bilo kakvoj gradnji dok se prostor bivšeg kamenoloma ne sanira, uz navod da zakonska obveza sanacije eksploatacijskog polja nije izvršena**

   NE PRIHVAĆA SE.

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja Planom je uređena kao zasebna obveza, odvojena od gradnje. Prema članku 129. Odredbi za provedbu, za prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca kao model oporavka krajobraza izabran je model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti sukladno posebnim propisima, prema posebnom projektu temeljenom na urbanističkom rješenju iz ovog Plana. Sanacija se, dakle, ne izjednačuje s gradnjom nego se provodi po posebnom projektu i posebnim propisima.

Uz to su člankom 19. stavcima 12. do 14. Odredbi za provedbu propisani uvjeti preoblikovanja terena, obveza zbrinjavanja materijala od iskopa i uklanjanja stijena unutar lokacije kamenoloma te provođenje biotehničkih mjera sanacije i uređenja usjeka i nasipa, koje su razrađene člankom 104. Geotehnička i hidrološka istraživanja provode se za konkretan zahvat u fazi izrade glavnog projekta; njihova razina detaljnosti nije usporediva s mjerilom urbanističkog plana uređenja i ne mogu se propisati odredbama za provedbu.

Obveze koje proizlaze iz propisa o rudarstvu i iz akata kojima je uređena eksploatacija mineralnih sirovina provode se u postupcima pred tijelima nadležnima za ta područja i neovisno o postupku donošenja prostornog plana. Prostorni plan ne utvrđuje je li takva obveza ispunjena niti je može izvršiti; on određuje namjenu površina i uvjete uređenja prostora, pa je i sanacija ovim Planom uređena kao uvjet uređenja, na način opisan naprijed.

2. **Navod da prostor nema dovoljno infrastrukture za planirano povećanje izgradnje višestambenih zgrada, uz protivljenje gradnji bez pratećih sadržaja — škole, vrtića i ambulante**

   NE PRIHVAĆA SE.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1); za sve tri člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog natječaja. Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

3. **Navod da nedostaju kanalizacija i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda**
   NE PRIHVAĆA SE.

Obveza priključenja svake građevne čestice na sustav odvodnje propisana je člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. Odredbi za provedbu, a člankom 92. uveden je integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama.

Razvoj sustava javne odvodnje i kapacitet uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u nadležnosti su isporučitelja vodne usluge i utvrđuju se po propisima o vodama. Zahtjevi javnopravnog tijela nadležnog za vodno gospodarstvo pribavljeni su i ugrađeni u prijedlog Plana.

4. **Navod da je pristup prostoru iz Jeretove ulice već sada otežan te da se Ulica Veruda na dijelu prije Valkana sužava na manje od 5 metara, uz bojazan od opterećenja teškim vozilima tijekom građenja**
   NE PRIHVAĆA SE.

Ulice koje podnositelj navodi nalaze se izvan granica obuhvata ovoga Plana i njihovi se uvjeti uređenja ovim Planom ne mijenjaju. Urbanistički plan uređenja propisuje uvjete unutar svojega obuhvata; rekonstrukcija postojećih prometnica izvan obuhvata provodi se na temelju plana šireg područja i programa građenja komunalne infrastrukture koje donosi Gradsko vijeće.

Unutar obuhvata prometno je rješenje utvrđeno člancima 40. i 68. do 81. Odredbi za provedbu, uz normativ parkirališnih mjesta iz članka 81. i obvezu da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura unutar građevina (članak 80.).

Organizacija gradilišnog prometa, zaštita postojećih prometnih površina tijekom građenja i njihova sanacija nakon završetka radova uređuju se propisima o gradnji i aktima nadležnih tijela u postupku izdavanja odobrenja za građenje, a ne odredbama prostornog plana.

5. **Navod o tome tko snosi trošak izgradnje komunalne infrastrukture**
   NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

6. **Navod da Pula gubi stanovništvo te upit za koga se gradi toliki broj stambenih jedinica**
   NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Demografska ili stambena studija nije propisana kao obvezna stručna

podloga za izradu urbanističkog plana uređenja niti kao uvjet njegova donošenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. istoga Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

U odnosu na demografske pokazatelje koji govore o padu broja stanovnika ovo plansko rješenje otvara mogućnost realizacije i stambenih jedinica za priuštivo stanovanje čime ostavlja prostora za privlačenje novih stanovnika čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva.

Napomena: preostali dijelovi podneska sadrže ocjene o postupanju tijela, trgovačkih društava i pojedinaca, navode o postupcima koji se vode ili su se vodili pred drugim tijelima te osvrte na zahvate i događaje izvan obuhvata ovoga Plana. Ti se navodi ne odnose na plansko rješenje niti na provedeni postupak izrade i donošenja Plana, pa se o njima u ovom izvješću ne očituje.

136. Vlasta Vincelj

15/07/2026, 14:00 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-122
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 16:24:46

Primjedba - Vlasta Vincelj

Pošiljatelj:
Primatelj(i): "pisarnica@pula.hr" <pisarnica@pula.hr>

GRAD PULA – POLA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,

ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):

Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:

Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:

Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:

Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:

Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:

Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Sljedom navedenog, zahtijevam:

-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.

-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje

-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.

-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Vlasta Vincelj

U Puli, 10. srpnja 2026. godine.

Odgovori na primjedbu br. 136.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu

infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade

Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što

će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

137. Vlatko Balaić

14/07/2026, 14:35 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-62
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 20:45:34

Primjedba - Vlatko Balaić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

PRIMJEDBA NA PRIJEDLOG IZMJENA UPU-a ZA PODRUČJE MAX STOJA

Protivim se predloženom planskom rješenju jer smatram da nije dovoljno obrazloženo kako će postojeća i planirana komunalna infrastruktura podnijeti ovakav opseg izgradnje.
Plan predvida izgradnju velikog broja stambenih jedinica, što podrazumijeva značajno povećanje opterećenja prometne mreže, sustava vodoopskrbe, odvodnje, elektroenergetske mreže, javnih sadržaja i parkirališnih kapaciteta. Iz dostupne dokumentacije nije jasno proizlazi li da su svi navedeni sustavi dimenzionirani za planirani broj stanovnika i vozila niti su javnosti dovoljno jasno predočene stručne analize koje to potvrđuju.

Posebno tražim da Grad javno objavi i uključi u UPU

- prometnu studiju s procjenom budućeg prometnog opterećenja,
- hidraulički proračun sustava fekalne i oborinske odvodnje,
- analizu kapaciteta postojeće komunalne infrastrukture,
- procjenu utjecaja na kvalitetu zraka i života, uzimajući u obzir neposrednu blizinu cementare,
- obrazloženje zašto se prioritet daje razvoju ove lokacije umjesto obnovi postojećih zapuštenih urbanih i poslovnih zona koje već raspolažu komunalnom infrastrukturom.

Smatram da se prije usvajanja plana mora dokazati kako će sva potrebna infrastruktura biti izgrađena prije ili istodobno s izgradnjom stambenih objekata te da trošak njezine izgradnje neće nerazmjerno pasti na građane.

Bez potpunih stručnih analiza i transparentnog obrazloženja nije moguće zaključiti da je predloženo plansko rješenje u skladu s načelima održivog razvoja, zaštite javnog interesa i odgovornog prostornog planiranja.

Zbog svega navedenog se protivim usvajanju UPU/GUP u predloženom obliku.

Također se protivim izuzetno nepovoljnom i kratkom vremenskom periodu javne rasprave i roka za slanje primjedbi.

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3637323241424230444633423833343230303030303030303237324538334678D 1/2

Naime ljeto je za mnoge građane period odmora te velikog broja građana trenutno i nema u gradu. Stoga bi ovakve rasprave trebale održavane u nekom širem terminu, možda čak i u dva tri navrata dok se ne usuglase zahtjevi i želje.

Srdačan pozdrav,

Vlatko Balaić

U Puli 12,srpnja 2026

Odgovori na primjedbu br. 137.

Primjedba nije numerirana. Sadrži prigovor na obrazloženje kapaciteta komunalne infrastrukture, zahtjev za objavom i uključivanjem pet stručnih podloga i obrazloženja u Plan, zahtjev za dokazivanjem redoslijeda izgradnje infrastrukture, opće protivljenje usvajanju Plana u predloženom obliku te prigovor na vrijeme provedbe javne rasprave. Očitovanje se daje prema toj podjeli.

1. **Navod da nije dovoljno obrazloženo kako će postojeća i planirana komunalna infrastruktura podnijeti planirani opseg izgradnje te da iz dokumentacije ne proizlazi jesu li prometna mreža, vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska mreža i parkirališni kapaciteti dimenzionirani za planirani broj stanovnika i vozila**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani. Člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. Odredbi za provedbu propisana je obveza priključenja svake građevne čestice, člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju, člankom 81. normativ parkirališnih mjesta, člankom 80. obveza da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura unutar građevina, a člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi.

Ocjenu kapaciteta pojedinog infrastrukturnog sustava daju tijela u čijem je to djelokrugu. Zahtjevi javnopravnih tijela nadležnih za vodno gospodarstvo, elektroenergetiku, elektroničke komunikacije i promet pribavljeni su i ugrađeni u prijedlog Plana.

Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11) — površinama pojedinih namjena, najvećom dopuštenom površinom izgrađenosti, koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti te iz njih izvedenom najvećom građevinskom (bruto) površinom po prostornim cjelinama — čime razmjer zahvata i njegov odnos prema infrastrukturi postaju provjerljivi na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

2. **Zahtjev da Grad javno objavi i u Plan uključi prometnu studiju, hidraulički proračun sustava fekalne i oborinske odvodnje, analizu kapaciteta postojeće komunalne infrastrukture, procjenu utjecaja na kvalitetu zraka i života s obzirom na blizinu cementare te obrazloženje zašto se prioritet daje ovoj lokaciji umjesto obnovi postojećih zapuštenih urbanih i poslovnih zona**

   NE PRIHVAĆA SE.

Navedene studije i proračuni nisu propisani kao obvezni sadržaj ni kao obvezne stručne podloge za izradu urbanističkog plana uređenja. Obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a standard elaborata i obvezni prostorni pokazatelji Pravilnikom. Hidraulički proračun i dimenzioniranje sustava odvodnje izrađuju se za konkretan zahvat u fazi izrade glavnog projekta i u nadležnosti su isporučitelja vodne usluge.

Praćenje i ocjenjivanje kvalitete zraka uređeno je propisima o zaštiti zraka i provodi se kroz mrežu za trajno praćenje kvalitete zraka, a nadzor nad emisijama iz pojedinog postrojenja provodi se u postupcima po tim propisima i po propisima o zaštiti okoliša. Urbanistički plan uređenja nije instrument kojim se utvrđuju ni prate emisije trećih osoba i takva analiza nije njegov sadržaj. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske

županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Zahtjev koji se odnosi na izbor lokacije razrješuje se na razini plana šireg područja. Generalni urbanistički plan Grada Pule unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z); urbanistički plan uređenja razrađuje tako određenu namjenu unutar svojega obuhvata i nije instrument kojim se uspoređuju i biraju lokacije razvoja na području cijeloga grada.

Napominje se i da je obuhvat ovoga Plana upravo prostor bivšeg eksploatacijskog polja kamena vapnenca unutar postojećega građevinskog područja naselja, dakle već devastirano i komunalno dostupno područje, a ne neizgrađeni prirodni prostor. Uređenjem toga prostora ostvaruje se ono što podnositelj traži — obnova zapuštenog dijela grada umjesto zauzimanja novih površina.

3. **Zahtjev da se prije usvajanja Plana dokaže da će sva potrebna infrastruktura biti izgrađena prije ili istodobno s izgradnjom stambenih objekata te da trošak njezine izgradnje neće nerazmjerno pasti na građane**

   NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Faznost izvedbe uređena je člankom 132. Odredbi za provedbu, prema kojemu se svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu izvoditi fazno do konačne realizacije, a faznost se utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole — dakle u postupku u kojemu se stvarni redoslijed i uvjetovanost pojedinih zahvata mogu i nadzirati.

4. **Protivljenje usvajanju Plana u predloženom obliku**

   NE PRIHVAĆA SE.

Primjedba ne sadrži prijedlog drugačijeg planskog rješenja niti se odnosi na pojedinu namjenu, lokacijski uvjet ili mjeru zaštite koju bi bilo moguće izmijeniti, nego na cjelinu prijedloga, pa se o njoj ne može dati sadržajno očitovanje osim onoga danog uz prethodne točke.

Odluku o donošenju Plana donosi Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, nakon provedene javne rasprave i suglasnosti nadležnog ministarstva iz članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

5. Prigovor na nepovoljno i kratko vrijeme provedbe javne rasprave i roka za dostavu primjedbi, uz prijedlog da se rasprava održi u širem terminu, po potrebi u dva ili tri navrata NE PRIHVAĆA SE.

Javna rasprava provedena je u skladu s člancima 96. do 99. Zakona. Objava javne rasprave izvršena je na propisani način i u propisanom roku prije početka javnog uvida, javni uvid trajao je u zakonom određenom trajanju za izmjene i dopune iz članka 98. stavaka 1. i 3., javno izlaganje održano je sukladno članku 99., a javnopravnim tijelima upućena je posebna obavijest iz članka 97.

Zakon ne propisuje razdoblje u godini u kojem se javna rasprava smije ili ne smije provoditi, niti poznaje mogućnost da se ista javna rasprava provede u više navrata. Sudjelovanje nije bilo vezano uz nazočnost javnom izlaganju: prema članku 100. stavku 2. Zakona primjedbe su se mogle podnijeti upisom u knjigu primjedbi, poštom i elektroničkim putem tijekom cijelog trajanja javnog uvida, a prijedlog Plana bio je dostupan i u elektroničkom obliku.

Ponovna javna rasprava provodi se ako se ispune uvjeti iz članka 104. stavka 1. Zakona — ako se prijedlog Plana nakon javne rasprave promijeni tako da se odstupi od ciljeva iz Odluke o izradi, promijeni granica građevinskog područja ili namjena površina, odnosno ako se utječe na vlasničke odnose.

138. Zorka Buturić

14/07/2026, 14:51 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-75
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 18:43:34

Primjedba - Zorica

Pošiljatelj: [redacted]
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a Max Stoja1.
Poštovani,
Grad Pula od 2018. godine do danas nije napravio Izvještaj o stanju u prostoru. To je dokument koji je zakonska obaveza i koji je temelj za prostorno planiranje. Njime se, naime, detektiraju problemi u prostoru, npr. previše apartmanskih zgrada, manjkava prometna rješenja, nedostatak javnih sadržaja u novim naseljima itd. Svaka nova izmjena nekog urbanistučkog plana trebala bi ici u smjeru rješavanja uočenih problema.
2.Na temelju čega se pristupilo izmjenama UPU Max kada nema slike stanja u prostoru niti preporuka za njegovo unapređenje?
3.Na temelju kojih informacija, potreba i zaključaka se dopušta daljnja apartmanska izgradnja kada su više nego očiti problemi do kojih je dovela takva gradnja u cijelom gradu.
4. Maximalan broj stambenih jedinica koje može podnijeti ova izgrađenost cesta i infrastruktura je 500-600 stambenih jedinica za, 750-900 vozila. Znači 1/3 stanova od predviđenog.
5.Revitalizacija bivšeg kamenoloma trebala bi značiti stvaranje kvalitetnijeg i zelenijeg gradskog prostora, a ne samo povećanje građevinskog potencijala.
Molim da me izvjestite o očitovanju na ove primjedbe.
S poštovanjem,
zorka buturic

[redacted]

https://spo.pula.hr:3445/#4D494E23247B3939323145333241433933443633343230303030303030303936424145453346 7D 1/1

Odgovori na primjedbu br. 138.

Očitovanje odnosi se na podnesak zaprimljen pod oznakom 015-0284-26-75, koji sadrži pet numeriranih primjedbi. Očitovanje se daje prema oznakama koje je upotrijebila podnositeljica.

1. **Navod da Grad Pula od 2018. godine do danas nije izradio Izvješće o stanju u prostoru, koje je zakonska obveza i temelj za prostorno planiranje te kojim se detektiraju problemi u prostoru**

   NE PRIHVAĆA SE.

Prema člancima 39. do 41. Zakona, Izvješće o stanju u prostoru instrument je praćenja stanja u prostoru koje predstavničko tijelo razmatra za razdoblje od četiri godine i koje sadrži polazišta, analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja.

Zakon ne propisuje Izvješće o stanju u prostoru kao pretpostavku za pokretanje, izradu ili donošenje pojedinog prostornog plana, niti njegov izostanak predstavlja zapreku za donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja. Pretpostavke za izradu ovoga Plana su odluka o izradi koju donosi predstavničko tijelo i usklađenost planskog rješenja s prostornim planom šireg područja, a obje su ispunjene.

Analitičku osnovu ovoga postupka čine analize izrađene upravo za predmetni prostor i njegov kontekst i sadržane u obrazloženju Prijedloga plana: analiza lokacije u širem i užem kontekstu grada s prostornim rasporedom javnih sadržaja, analiza obuhvata (16,17 ha) s ocjenom stanja pojedinih namjena, analiza terena sa slojnicama i visinskim razlikama, analiza vlasničke strukture te analiza prostorno-planske dokumentacije. Uz njih su kao ulazni podaci korišteni rezultati internetskog savjetovanja s javnošću o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi (prosinac 2022. – siječanj 2023.) i participativnog procesa provedenog metodom fokus grupa u listopadu 2023., kao i zahtjevi, uvjeti i mišljenja javnopravnih tijela pribavljeni u postupku.

Za istaknuti je, također, da je u recentno vrijeme izrađena nekolicina strateških dokumenata koji značajno utječu na provedbu mjera zelenih politika, ublažavanje posljedica klimatskih promjena te osiguranje uravnoteženog prostornog i gospodarskog razvoja u skladu s aktualnim društvenim i ekološkim izazovima pokazateljih kojih su ocijenjeni kvalitetnim ulaznim pokazateljima u ovom postupku.

Od izrađenih stručnih podloga posebno se ističu Strategija zelene urbane obnove, Strategija upravljanja imovinom, Plan razvoja kulture, Plan razvoja pametnog grada, Plan upravljanja povijesnom jezgrom, Strateška studija utjecaja na okoliš za Strategiju razvoja urbanog područja te ostali radni dokumenti iz kojih je bilo moguće crpiti relevantne pokazatelje.

2. **Upit na temelju čega se pristupilo izmjenama Plana kada nema slike stanja u prostoru ni preporuka za njegovo unapređenje**

   NE PRIHVAĆA SE.

Postupak je pokrenut Odlukom o izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ koju je donijelo predstavničko tijelo Grada Pule – Pola i kojom su utvrđeni ciljevi, programska polazišta i obuhvat izmjena. U pripremi izmjena plana primijenjen je znatno širi model uključivanja javnosti od zakonom propisanog minimuma. Već prije donošenja Odluke o izradi provedeno je javno savjetovanje, a tijekom izrade plana organiziran je i participativni proces s predstavnicima stručne i zainteresirane javnosti radi prikupljanja prijedloga i definiranja razvojnih smjernica.

Analitička osnova postoji i sadržana je u obrazloženju Plana. Ona obuhvaća analizu lokacije u širem i užem kontekstu grada, analizu obuhvata (16,17 ha), analizu terena, analizu vlasničke strukture i analizu prostorno-planske dokumentacije. Uz to je u listopadu 2023. proveden participativni proces metodom fokus grupa, koji je vodila vanjska suradnica stručnog tima: prva fokus grupa okupila je stručnjake iz arhitekture i urbanizma, povijesti umjetnosti i arheologije, geografije i šumarstva, a druga lokalne stručnjake, predstavnike mjesne samouprave i predstavnike civilnog društva. Smjernice proizašle iz tog procesa ugrađene su u ciljeve izmjena i dopuna.

U postupku su pribavljeni i zahtjevi te uvjeti javnopravnih tijela, među njima i mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023., kojim je utvrđeno da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Obrazloženje konačnog prijedloga Plana bit će dopunjeno obveznim prostornim pokazateljima propisanima Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), čime brojčani okvir planskog rješenja postaje javno dostupan i provjerljiv.

3. **Upit na temelju kojih informacija, potreba i zaključaka se dopušta daljnja apartmanska izgradnja**

   NE PRIHVAĆA SE.

Plan propisuje namjenu površina, tipologiju gradnje, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža, dok struktura, veličina i broj stanova unutar dopuštenog gabarita ovise o projektnim rješenjima te gospodarskim i tržišnim okolnostima.

Način stjecanja, korištenja i raspolaganja pojedinačnim stambenim jedinicama nije obuhvaćen sadržajem prostornog plana iz članka 80. Zakona koji obuhvaća namjenu površina te uvjete smještaja, gradnje, uređenja i zaštite. Instrumenti kojima se to uređuje predmet su stambene politike Grada i posebnih propisa.

4. **Navod da je najveći broj stambenih jedinica koji postojeća izgrađenost cesta i infrastrukture može podnijeti 500 do 600 stambenih jedinica, odnosno 750 do 900 vozila, što je oko trećine planiranog**

   NE PRIHVAĆA SE.

Tvrdnja da postojeća infrastruktura podnosi najviše 500 do 600 stanova iznesena je bez pokazatelja i nije potkrijepljena očitovanjem nijednog nadležnog javnopravnog tijela.

Ocjenu kapaciteta pojedinog infrastrukturnog sustava daju tijela u čijem je to djelokrugu. Zahtjevi javnopravnih tijela nadležnih za promet, vodno gospodarstvo, elektroenergetiku i elektroničke komunikacije pribavljeni su i ugrađeni u prijedlog Plana.

Promet u mirovanju Plan uređuje normativom parkirališnih mjesta iz članka 81. Odredbi za provedbu i obvezom da se najmanje 60% parkirališnih mjesta osigura unutar građevina (članak 80.), čime se opterećenje javnih prometnih površina bitno smanjuje.

5. Navod da bi revitalizacija bivšeg kamenoloma trebala značiti stvaranje kvalitetnijeg i zelenijeg gradskog prostora, a ne samo povećanje građevinskog potencijala

NE PRIHVAĆA SE.

Javne površine unutar obuhvata prostorno su određene. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja. Uz nju su planirane površina javne i društvene namjene (D2) i površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), za koje je člankom 133. također propisan obvezni javni natječaj.

Za svaku građevnu česticu unutar obuhvata propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.), obvezu sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) i ozelenjivanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.).

Sanacija bivšeg eksploatacijskog polja uređena je člankom 129. Odredbi za provedbu, prema kojemu je kao model oporavka krajobraza izabran model interpolacije arhitekturom, a sanaciju je potrebno provesti prema posebnom projektu i sukladno posebnim propisima. Uz to su člankom 19. stavcima 10. do 14. propisani uvjeti preoblikovanja terena i biotehničke mjere sanacije usjeka i nasipa razrađene člankom 104.

139. Zorka Buturić

14/07/2026, 14:15 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0457-26-40
Kreirano: 10.07.2026

Zaprimljeno: 09.07.2026 17:53:28

Primjedba - Zorka Buturić

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja".

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1.Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu: Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
- da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

s poštovanjem:
zorka buturic

u puli 09. srpnja 2026. god.

Odgovori na primjedbu br. 139.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

140. Žarka Mrđen

15/07/2026, 13:54 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0485-26-114
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 10.07.2026 21:09:27

Primjedba - Žarka Mrđen

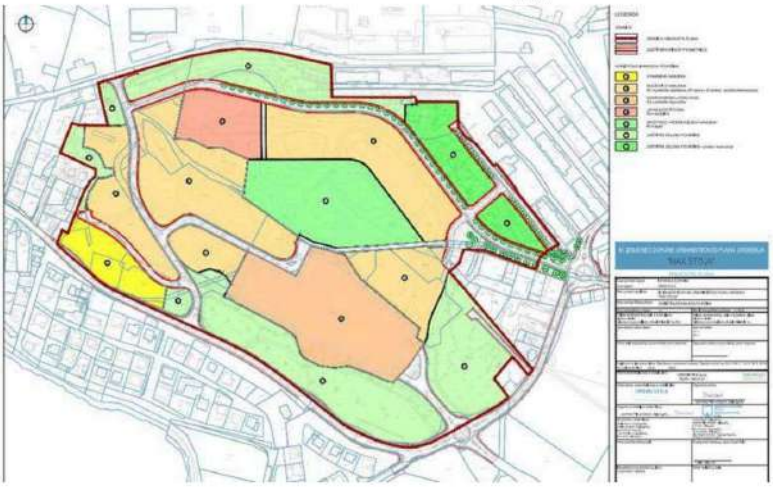
Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

Poštovani,

Sukladno objavljenoj JAVNOJ RASPRAVI O PRIJEDLOGU IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“ temeljem članka 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) te Zaključka Gradonačelnika Grada Pula - Pola od 10.06.2026. godine, KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-55, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola kao Nositelja izrade, u postupku javne rasprave pravovremeno dostavljam primjedbe na prijedlog IV izmjena i dopuna UPU -a Max Stoja prema sljedećem:

- Protivim se prenamjeni zaštitnih zelenih površina(Z) , javnih zelenih površina (Z1) I sportsko rekreacione zone (R1) u zonu mješovite namjene (M1) ili stambene manjene (S)
-

https://spo.pula.hr:3444/#4D494E23247B3939373931423532413334393633343230303030303030333839314344334670 1/5





- Usporedb grafike iz III izmjena i dopuna UPU Max centar Stoja i IV dopuna izmjena i dopuna UPU Max centar Stoja

Gore prikazanom usporedbom neosporeno je da Grad Pula kao Nositelju koristi zakonom moguće izmjena i dopuna plana da bi investitoru omogućio veću isplativost investicije umjesto da štiti interese građana

Obrazloženje :

- Grad Pula ne uvažava evidentne za klimatske promjene i kvalitetu života građana jer pvećava zone izgrađenosti na uštrb zelenih površina;
- Za postojeću zonu ne postoji izgrađena komunalna infrastruktura , te bi svaka daljnja gradnja išla na teret građana;
- Za potencijalnu izgradnju stambenih objekata veće etažnosti sa većim brojem stambenih jedinica ne postoje ostali uvjeti urbanog življenja, kao što su vrtići , zelene površine , javne usluge dr.
- Predlažem da se za potrebe samih izmjena predloženog plana prethodno izradi studija o broju stambenih jedinica u odnosu na broj stalnih domaćinstava, koji žive i rade i plaćaju porez i prirez u gradu tijekom cijele godine . Naime povećanje kapaciteta postojeće infrastrukture direktno opterećuje budžet svakog stalnog domaćinstva ne samo u smislu financiranja izgradnje nego i dijelu održavanja postojeće i eventualno novo izgrađene infrastrukture, jer od fiksnog dijela cijene usluge nije moguće pristupiti potrebnim rekonstrukcijama već amortizirane postojeće infrastrukturne mreže.

Posebno napominjem da je u zoni 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), međutim Grad Pula se ničim ne obvezuje u ovoj fazi da će pokrenut i i osigurati financijska sredstva za realizaciju predložene namjene unutar mješovite zone.

Sukladno navedenom protivim se izlaženju u susret budućim investitorima uz obrazloženje isplativosti investicije , to svakako ne može biti razlog povećanja izgrađenosti grada Pule na uštrb zelenih površina , jer, briga o kvaliteti življenja u gradu Pula dužnost je svih nas uključujući i gradsku upravu. Investitori dolaze i odlaze a mi ostajemo živjeti tu s posljedicama privatnih interesa.

Molim da me obavijestite putem e maila o očitovanju na ovu primjedbi kao i o konačnoj odluci .

S poštovanjem ,

Žarka Mrđen

Odgovori na primjedbu br. 140.

Primjedba je podnesena u obliku dopisa s priloženim usporednim kartografskim prikazima namjene površina iz III. i iz IV. izmjena i dopuna Plana, uz obrazloženje izneseno u alinejama. Primjedbe nisu numerirane pa je očitovanje dano prema cjelinama koje iz podneska proizlaze.

1. **Protivljenje prenamjeni zaštitnih zelenih površina (Z), javnih zelenih površina (Z1) i sportsko-rekreacijske zone (R1) u zonu mješovite namjene (M1) odnosno stambene namjene (S)**

   NE PRIHVAĆA SE.

GUP unutar obuhvata određuje stambenu namjenu (S), mješovitu – stambeno-poslovnu, javnu i društvenu namjenu (M) i zaštitne zelene površine (Z), a prema članku 11. GUP-a sport (R1) jedna je od djelatnosti koje se mogu obavljati unutar površina mješovite namjene (M). Razgraničenje na M1, M2, R1, D2 i ostale planske oznake razrada je te GUP-om određene namjene na razini urbanističkog plana uređenja, pa preraspodjela unutar tog okvira ne predstavlja odstupanje od plana šireg područja.

Sportsko-rekreacijska namjena ovim se izmjenama i dopunama ne ukida. U središnjem, nižem dijelu obuhvata zadržana je velika javna zona sportsko-rekreacijske namjene (R1), unutar koje je člankom 105. Odredbi za provedbu određena središnja javna zona rekreacije i parka, uz obvezu provedbe javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja i, prije natječaja, participativnog procesa za detaljno programiranje sadržaja. Uz nju je planirana i površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M), za koju je člankom 133. također propisan obvezni javni arhitektonski natječaj.

Zaštitne zelene površine unutar obuhvata Planom se zadržavaju a uređuju se pretežito očuvanjem postojeće vegetacije uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom (članak 105.a Odredbi za provedbu). Prihvaćanjem primjedbi drugih podnositelja u ovom postupku briše se i odredba kojom se na dijelu zaštitnih zelenih površina numeričke oznake 9. planirala realizacija zgrada za priuštivo stanovanje uvjetovana budućim izmjenama GUP-a, čime te površine u cijelosti ostaju u funkciji zaštitnoga zelenila.

Za svaku građevnu česticu unutar obuhvata propisan je obvezni udio od najmanje 20% površine uređen kao parkovna ili prirodno zelena površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja (članak 19. stavci 1. i 2. te članak 67. stavak 9.), sa standardom sadnje jedne stablašice ili visokog zelenila na svakih 30 m² te površine koji proizlazi iz članka 68. GUP-a, uz odredbu da površina travnih opločnika u taj udio ne ulazi (članak 78.), obvezu sadnje autohtonih vrsta (članak 103.) i ozelenjivanje parkirališnih površina većih od 5 parkirališnih mjesta (članak 79.).

2. **Navod da iz usporedbe kartografskih prikaza III. i IV. izmjena i dopuna proizlazi da Grad Pula kao nositelj izrade koristi mogućnost izmjena i dopuna plana kako bi investitoru omogućio veću isplativost investicije umjesto zaštite interesa građana, te protivljenje izlaženju u susret investitorima uz obrazloženje isplativosti investicije**

   NE PRIHVAĆA SE.

Postupak izrade ovih izmjena i dopuna pokrenut je Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola, a ciljevi i programska polazišta utvrđeni su tom Odlukom. Ugovor o izradi Plana sklopljen je nakon provedenog postupka jednostavne nabave, a sredstva za izradu osigurana su sukladno članku 63. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23). Odabir izrađivača nije proveden po članku 168. stavku 1. toga Zakona, dakle izrađivača nije birao investitor.

Plansko rješenje mora biti u granicama plana šireg područja i usklađeno s posebnim propisima, što se provjerava mišljenjima javnopravnih tijela i suglasnošću nadležnog ministarstva iz članka 108. istoga Zakona.

Javni interes u ovom je postupku utvrdilo predstavničko tijelo određivanjem ciljeva u Odluci o izradi, a Plan istodobno propisuje i za zemljište u privatnom vlasništvu u korist javnog prostora — koridore obavezne zaštite vizura koji moraju biti trajno javno prohodni (članak 67. stavak 3.), obvezne javne pješačke prolaze kroz građevnu česticu (članak 67. stavci 6. i 7.) te obvezni udio zelenila po građevnoj čestici.

3. Navod da se povećavaju zone izgrađenosti na uštrb zelenih površina i da se ne uvažavaju učinci klimatskih promjena na kvalitetu života građana

NE PRIHVAĆA SE.

Obuhvat Plana, površine 16,17 ha odnosi se na prostor nekadašnjeg kamenoloma koji danas predstavlja jedno od većih neuređenih, devastiranih područja u gradskom prostoru. Osim dijela prometne infrastrukture i postojećeg trgovačkog centra, najveći dio obuhvata nije priveden planiranoj namjeni te predstavlja zapušten prostor značajnog razvojnog potencijala čija je prostorna regeneracija i funkcionalna preobrazba neophodna.

Budući realizacija filmskog studija više nije aktualna, iskazana je inicijativa za preispitivanje planskih rješenja i definiranje novih razvojnih mogućnosti prostora. Inicijativa je ocijenjena opravdanom jer postojeće plansko rješenje više ne odgovara stvarnim razvojnim okolnostima, dok predmetni prostor i dalje ostaje neuređen i neiskorišten.

U pripremi izmjena plana primijenjen je znatno širi model uključivanja javnosti od zakonom propisanog minimuma. Već prije donošenja Odluke o izradi provedeno je javno savjetovanje, a tijekom izrade plana organiziran je i participativni proces s predstavnicima stručne i zainteresirane javnosti radi prikupljanja prijedloga i definiranja razvojnih smjernica.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Predloženo plansko rješenje oblikovano je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

Razvoj urbanog područja podrazumijeva usklađivanje novih zahvata s postojećim vrijednostima prostora, pri čemu je cilj prostornog planiranja ostvariti skladan odnos između očuvanja prostornih vrijednosti i omogućavanja daljnjeg razvoja grada.

Mjere prilagodbe klimatskim promjenama propisane su kao obvezujuće odredbe: članak 127.b (zaštita od štetnog djelovanja vode — protočnost odvodnih tokova i kapacitiranost sustava odvodnje u slučaju ekstremnih oborina), članak 127.c (zaštita od ekstremno visokih temperatura i toplinskog vala) te članak 92. (integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi — bioretencijama, trakastoj vegetaciji, drenažnim kanalima, retencijama i infiltracijama te propusnim strukturama).

Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio je da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

4. Navod da za postojeću zonu nije izgrađena komunalna infrastruktura te da bi svaka daljnja gradnja išla na teret građana, uključujući i teret održavanja postojeće i novoizgrađene infrastrukture kroz cijenu komunalnih usluga

NE PRIHVAĆA SE.

Uređenje građevinskog zemljišta ne provodi se na teret proračuna po automatizmu. Prema članku 167. Zakona o prostornom uređenju jedinica lokalne samouprave i investitor mogu ugovorom urediti financiranje uređenja građevinskog zemljišta, a prema članku 171. istoga Zakona zemljište na kojem je izgrađena ili se planira komunalna infrastruktura, kao i sama infrastruktura, prenose se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, i to prije izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Riječ je o zakonskim odredbama koje djeluju neovisno o tome jesu li ponovljene u odredbama za provedbu.

Sama financijska konstrukcija nije sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Procjena troškova građenja i održavanja komunalne infrastrukture utvrđuje se programom građenja i programom održavanja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Uvjeti opremanja i priključenja Planom su propisani: člankom 68. stavkom 9. i člankom 121. obveza priključenja svake građevne čestice, člankom 92. integralni sustav odvodnje oborinskih voda utemeljen na rješenjima temeljenima na prirodi, a člancima 68. do 81. prometno rješenje i uvjeti prometa u mirovanju.

5. Navod da za izgradnju stambenih građevina veće etažnosti s većim brojem stambenih jedinica ne postoje ostali uvjeti urbanog življenja — vrtići, zelene površine i javne usluge

NE PRIHVAĆA SE.

Društveni sadržaji Planom su prostorno određeni, a ne prepušteni naknadnoj odluci. Unutar obuhvata razgraničena je površina javne i društvene namjene (D2) za dom za starije, površina mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te središnja javna zona rekreacije i parka (R1); za sve tri člankom 133. Odredbi za provedbu propisana je obveza provedbe javnog natječaja. Člancima 60.a i 60.b omogućeno je smještanje društvenih djelatnosti, uključujući dječji vrtić unutar zgrade, i u građevinama mješovite pretežito stambene namjene, a člankom 19. stavkom 3. propisano je da se kod gradnje vrtića primjenjuje Državni

pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe te da vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni te sadržavati zelene, osunčane i hladovite prostore za igru.

Mreža predškolskih, školskih i zdravstvenih ustanova te organizacija javnog prijevoza utvrđuju se po posebnim propisima i aktima nadležnih tijela, a ne odredbama urbanističkog plana uređenja; urbanistički plan može osigurati prostor za takve sadržaje, što je ovim Planom i učinjeno.

6. Prijedlog da se prije izmjena Plana izradi studija o broju stambenih jedinica u odnosu na broj stalnih domaćinstava koja žive i rade u gradu tijekom cijele godine
NE PRIHVAĆA SE.

Ciljevi i programska polazišta ovih izmjena i dopuna utvrđeni su Odlukom o izradi koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule – Pola. Demografska ili stambena studija nije propisana kao obvezna stručna podloga za izradu urbanističkog plana uređenja niti kao uvjet njegova donošenja; obvezni sadržaj plana propisan je člankom 80. istoga Zakona, a standard elaborata Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak, 163/04 i 9/11).

Obrazloženje Plana dopunit će se obveznim prostornim pokazateljima sukladno Pravilniku — površinama pojedinih namjena, najvećom dopuštenom površinom izgrađenosti, koeficijentima izgrađenosti i iskoristivosti te iz njih izvedenom najvećom građevinskom (bruto) površinom po prostornim cjelinama — čime razmjer zahvata postaje provjerljiv na jedinstvenoj i propisanoj osnovi.

7. Navod da se Grad Pula ničim ne obvezuje da će pokrenuti i osigurati financijska sredstva za realizaciju sadržaja društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) — doma za starije, kulturnih ili sličnih društvenih sadržaja te sportsko-rekreacijskih sadržaja
NE PRIHVAĆA SE.

Rok za izgradnju pojedine građevine i izvor sredstava nisu sadržaj prostornog plana iz članka 80. Zakona. Prostorni plan vrijedi do izmjene, bez vremenskog ograničenja u odnosu na pojedini zahvat, pa bi odredba koja bi propisala rok realizacije bila bez pravnog učinka — plan nema instrument za njezinu provedbu ni sankciju za njezino nepoštivanje. Dinamika realizacije javnih sadržaja utvrđuje se programom građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te proračunom Grada Pule – Pola, koje donosi Gradsko vijeće.

Ono što je u nadležnosti Plana za te sadržaje je učinjeno: površine javne i društvene namjene (D2), mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) te sportsko-rekreacijske namjene (R1) prostorno su razgraničene i ne mogu se koristiti ni graditi protivno utvrđenoj namjeni, a za sve tri je člankom 133. Odredbi za provedbu propisana obveza provedbe javnog arhitektonskog odnosno arhitektonsko-krajobraznog natječaja, uz smjernice iz članaka 60., 60.a i 105.

141. Željko Herceg

14/07/2026, 14:36 E-mail

GRAD PULA

Predmet: 350-01/26-01/51
Oznaka: 015-0284-26-64
Kreirano: 13.07.2026

Zaprimljeno: 12.07.2026 20:45:31

Primjedba - Željko Herceg

Pošiljatelj:
Primatelj(i): pisarnica@pula.hr

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Forum 2, 52100 Pula

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u sklopu javne rasprave

Poštovani,
ovim putem podnosim službenu primjedbu na Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

Smatram da predloženi tekst i grafički dio plana u ovom obliku nisu u potpunosti usklađeni s javnim interesom, održivim razvojem lokalne zajednice te dugoročnim potrebama stanovnika Stoje. Prijedlog donosi rješenja koja otvaraju prostor za prekomjernu eksploataciju i preizgrađenost ovog osjetljivog obalnog područja.

Oštro se protivim predloženim rješenjima iz sljedećih urbanističkih i prostornih razloga:

1. Prekomjerno povećanje katnosti (do 7 etaža):
Povećanje dopuštene visine objekata na čak sedam etaža drastično mijenja prostorni identitet i morfologiju Stoje. Ovakvi gabariti narušavaju prirodne vizure prema moru, smanjuju insolaciju okolnog područja i stvaraju dojam urbane preizgrađenosti koji nije primjeren lokaciji bivšeg kamenoloma u neposrednoj blizini rekreacijskih zona građana.

2. Rizik od pretjerane apartmanizacije kroz mješovitu namjenu:
Definiranje zona unutar obuhvata kroz široke pojmove mješovite namjene

stvara pravni prostor za izgradnju novih stambeno-komercijalnih i apartmanskih kapaciteta za tržište. S obzirom na to da je Stoja već opterećena turističkim i smještajnim kapacitetima, prioritet ovog plana morala bi biti isključivo javna, društvena i sportska infrastruktura, a ne komercijalna gradnja.

3. Nedostatak čvrstih jamstava za društvene sadržaje:
Iako se u javnim prezentacijama ističe izgradnja doma za starije i nemoćne, unutar odredbi za provedbu plana nisu vidljivi strogi, obvezujući mehanizmi koji bi uvjetovali da taj objekt primarno služi javnoj i socijalnoj svrsi te pristupačnim potrebama lokalne zajednice, bez mogućnosti naknadne prenamjene u komercijalne svrhe.

4. Prometno i komunalno preopterećenje:
Pristupne prometnice prema Stoji i Lungomaru već su sada u ljetnim mjesecima na granici održivosti. Generiranje novog prometa kroz ovoliki volumen planirane gradnje izazvat će ozbiljne prometne zastoje i ugroziti sigurnost u prometu. Također, postojeća komunalna mreža (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetski sustav) zahtijeva hitnu zaštitu od dodatnih masovnih opterećenja.

5. Pravna neizvjesnost društvenih sadržaja i vlasništvo nad zemljištem:
Planiranje doma za starije i nemoćne na česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, a ne Grada Pule, predstavlja ozbiljan prostorni rizik. Usvajanjem plana privatni investitor na svom zemljištu odmah dobiva pravo na izgradnju visokih komercijalnih zgrada, dok realizacija javnog doma ostaje blokirana neriješenim imovinsko-pravnim odnosima s državom. Smatram nedopustivim da se interes privatnog investitora rješava odmah, dok se javni sadržaji odgađaju na neodređeno vrijeme.

6. Nužnost očuvanja i širenja zelenog fonda:
Područje obuhvata plana zahtijeva primarno ekološku sanaciju. Predloženi udjel izgrađenosti ide na štetu otvorenih zelenih i parkovnih površina, što je u suprotnosti s modernim urbanističkim standardima i ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama.

Slijedom navedenog, zahtijevam:
-da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije.
-da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža te zadrže raniji, niži i humaniji gabariti gradnje
-da se unutar odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba

komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata
-da se izrada i usvajanje plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule.
-da se unutar obuhvata plana jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina (parkova) i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane.

Molim da me se sukladno Zakonu o prostornom uređenju elektroničkim putem izvijesti o očitovanju nositelja izrade na ove primjedbe te o konačnim odlukama o njihovu prihvaćanju.

S poštovanjem,

Ime i prezime: Željko Herceg

U Puli, 12. srpnja 2026. godine.
--

Željko Herceg

Odgovori na primjedbu br. 141.

Primjedba sadrži šest obrazloženih urbanističkih i prostornih razloga te pet konkretnih zahtjeva iznesenih u zaključnom dijelu. Odgovor se daje na svaki od pet zahtjeva, pri čemu su unutar tih odgovora obrađeni i razlozi na kojima se pojedini zahtjev temelji.

A. Zahtjev da se izdavanje građevinskih dozvola za komercijalne objekte pravno uvjetuje prethodnim prijenosom državnog zemljišta na Grad Pulu i osiguranjem sredstava za gradnju doma za starije

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Prostorni plan nije akt kojim se uređuju imovinskopravni odnosi ni način financiranja pojedinih zahvata. Prema članku 80. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje: Zakon), urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru i obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora i građenja građevina. Vlasništvo nad zemljištem, prijenos državne imovine, izbor investitora i osiguranje proračunskih sredstava nisu sadržaj prostornog plana i uređuju se posebnim propisima te odlukama nadležnih tijela.

Pretpostavke za izdavanje akata za građenje propisane su Zakonom i Zakonom o gradnji i odnose se na usklađenost zahvata s prostornim planom, na posebne uvjete javnopravnih tijela i na dokazivanje pravnog interesa podnositelja. Prostornim planom nije moguće uvesti dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vlasničke ili financijske odnose treće osobe, pa bi odredba kakva se traži bila protivna zakonu i ne bi bila provediva.

Nositelj izrade je, međutim, upravo zbog neizvjesnosti vezane uz rješavanje imovinskopravnih odnosa, planskim rješenjem osigurao mogućnost realizacije doma za starije osobe na dvije lokacije — na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te, kao alternativa u slučaju da se rješavanje imovinskopravnih odnosa produlji na neprihvatljiv rok, na zemljištu u vlasništvu Grada Pule. Time je rizik na koji podnositeljica upozorava u planskom smislu umanjen koliko je to prostornim planom uopće moguće.

Ističe se i da uvođenje javne i društvene namjene — socijalne (D2) za dom za starije osobe predstavlja bitnu razliku u odnosu na važeći Plan, kojim takav sadržaj nije bio predviđen, te da su za tu građevinu Odredbama za provedbu utvrđeni i lokacijski uvjeti (tipologija, površina izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža). Svrha prostornog plana nije jamčiti realizaciju pojedinog javnog sadržaja, nego osigurati da ona bude prostorno moguća.

Za tu je građevinu člankom 133. stavkom 1. točkom 1. Odredbi za provedbu propisana i obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja, sa smjernicama iz članaka 60. i 60.a, čime je osiguran i način dobivanja rješenja za taj javni sadržaj.

B Zahtjev da se u potpunosti odbije prijedlog o povećanju katnosti na 7 etaža i zadrže raniji, niži gabariti gradnje

NE PRIHVAĆA SE.

Trenutno važeći urbanistički plan na tom području omogućava pretežito poslovnu namjenu, uključujući realizaciju filmskog studija kao središnjeg sadržaja. U tu svrhu već su danas dopuštene građevine vrlo velikih gabarita, tlocrtne površine do 12.000 m², visine do 26 m odnosno šest nadzemnih etaža.

Pri razmatranju mogućih urbanističkih parametara primjerenih mješovitoj, pretežito stambenoj izgradnji analizirano je postojeće stanje šireg kontaktnog područja. Spomenuta analiza ukazuje na postojeću morfologiju obiteljskih kuća u južnom kontaktnom području obuhvata plana te značajniju višestambenu izgradnju u širem području istočno i sjeverno u odnosu na obuhvat prostornog plana.

Uvažavajući načelo „ne širenja grada na nova područja već težiti obnovi već narušenih i zapuštenih prostora“, po uzoru na spomenutu postojeću višestambenu gradnju u širem kontaktnom području mjesnog odbora Stoja, ovim je planskim rješenjem odabran model gradnje građevina mješovite namjene većih gabarita u obuhvatu plana koji gravitira postojećoj gradnji iste tipologije dok je u obuhvatu plana koji gravitira postojećim građevina tipa „obiteljske kuće“ odabran model gradnje građevina manjih gabarita.

Predložena planska rješenja ne povećavaju intenzitet izgradnje u odnosu na važeći plan, već ga u pojedinim segmentima smanjuju. U odnosu na postojeću mogućnost izgradnje velikih poslovnih građevina, planirana namjena, a tim i struktura gradnje, omogućava primjerenije uklapanje u okolni prostor i kvalitetnije oblikovanje urbanog ambijenta.

Predloženo plansko rješenje određeno je polazeći od analize postojećeg urbanog konteksta te karakteristika okolne izgradnje, pri čemu je posebna pozornost posvećena postupnom prijelazu između različitih tipova izgradnje i očuvanju prostorne prepoznatljivosti područja.

Planirana visina i prostorni raspored građevina nisu određeni proizvoljno, već predstavljaju rezultat urbanističkog vrednovanja postojećeg stanja, planiranih javnih prostora, prometne mreže, zelenih površina i okolne izgradnje. Planskim rješenjem osigurava se postupno prilagođavanje mjerila izgradnje okolnom prostoru, pri čemu su viši volumeni planirani uz područja postojeće višestambene izgradnje, dok se prema zonama obiteljskog stanovanja planira niža izgradnja odgovarajućeg mjerila.

Istodobno, predmetne izmjene i dopune ne predstavljaju uvođenje nove prostorne tipologije, već urbanističku reorganizaciju područja bivšeg kamenoloma uz prilagodbu suvremenim potrebama razvoja grada.

U pogledu spomenutih vizura ističe se kako su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ utvrđeni koridori obavezne zaštite vizura (potezi vizualnih prodora) unutar kojih nije moguće planirati nadzemne dijelove građevina ni oblikovati druge građevne volumene, uz obvezu da ti koridori budu javno dostupni i trajno otvoreni za prolaznike.

U odnosu na navod o smanjenju insolacije okolnog područja ističe se da je kontaktno područje sa sjeverne strane pretežito lučko i industrijsko, pa zasjenjenje s te strane po prirodi stvari nema utjecaja na okolne građevine, dok unutar samog obuhvata već postoji izgrađeni trgovački centar za koji je propisana najviša visina 37 m i devet nadzemnih etaža. Osunčanje i osvijetljenost prostorija dokazuju se projektom u postupku izdavanja akata za građenje, prema posebnim propisima.

C. Zahtjev da se unutar Odredbi za provedbu strogo ograniči i uvjetuje izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata

NE PRIHVAĆA SE.

Nije predmet plana. Planom se ne može strogo ograničiti i uvjetovati izvedba komercijalno-stambenih i apartmanskih objekata. Postavljenom primjedbom u osnovi se predlaže da se odredbama urbanističkog plana uređenja propišu mehanizmi kojima bi se razlikovalo stanovanje namijenjeno trajnom stanovanju od stanovanja koje se koristi za turistički najam ili druge oblike gospodarskog korištenja.

Urbanističkim planom uređenja ne određuje se način korištenja pojedinog stana nakon njegove izgradnje niti uvjeti za obavljanje ugostiteljske ili druge gospodarske djelatnosti u građevinama. Plan određuje namjenu prostora, uvjete gradnje, urbanističke pokazatelje i organizaciju prostora, dok se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu uređuje Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisima donesenim na temelju njega — kroz rješenje nadležnog upravnog tijela, propisane minimalne uvjete i kategorizaciju objekta te ostale uvjete koje ti propisi postavljaju.

U odnosu na zahtjev da se izvedba pojedinih tipova građevina ili pojedinih arhitektonskih elemenata ograniči radi sprječavanja moguće buduće turističke namjene, ističe se da se urbanistički pokazatelji propisuju radi postizanja kvalitetnog uređenja prostora, zaštite prostornih vrijednosti i usklađenog razvoja naselja, a ne kao instrument reguliranja tržišta nekretnina ili budućeg načina korištenja pojedinih stanova. Prostorni plan ne raspolaže instrumentima kojima bi se unaprijed određivala buduća struktura korisnika pojedinih stanova niti ograničavalo raspolaganje privatnim vlasništvom izvan okvira propisanih posebnim zakonima.

Predloženim planskim rješenjem omogućava se realizacija različitih oblika stanovanja, uključujući i mogućnost razvoja priuštivog stanovanja, čime se stvaraju prostorne pretpostavke za povećanje stambene dostupnosti i zadržavanje stanovništva. Time se ostvaruje jedan od ciljeva a koji se odnosi na stvaranje kvalitetnih uvjeta za razvoj naselja, pri čemu će stvarna struktura korištenja pojedinih stanova ovisiti o nizu gospodarskih, društvenih i tržišnih okolnosti koje nisu predmet prostornog plana.

D. Zahtjev da se izrada i usvajanje Plana uvjetuje izradom neovisne Studije utjecaja na prometni i komunalni sustav Grada Pule

NE PRIHVAĆA SE.

Člankom 8. Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“ („Službene novine Grada Pule“ br. 4/23) izrijekom je utvrđeno da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već da se koristi sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz svojega djelokruga osiguravaju javnopravna tijela i koja je u posjedu nositelja izrade, uz mogućnost izrade dodatnih podloga ako se tijekom izrade pokaže potreba. Takva potreba tijekom postupka nije utvrđena niti je na nju upućeno u zahtjevima i mišljenjima javnopravnih tijela. Zakon pritom ne propisuje popis obveznih studija ili elaborata kao pretpostavku za izradu, javnu raspravu ili donošenje izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja.

Nadalje, sukladno Zakonu, stručna utemeljenost prostornog plana ne proizlazi isključivo iz izrade pojedinačnih studija ili elaborata, već iz cjelovitog postupka stručnog vrednovanja svih raspoloživih podataka, razvojnih dokumenata, prostornih analiza, posebnih propisa te uvjeta i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Tijekom izrade predmetnih izmjena i dopuna Plana korišten je čitav niz stručnih podloga i razvojnih dokumenata od značaja za planiranje prostora, uključujući dokumente koji se odnose na zelenu infrastrukturu, upravljanje imovinom, održivi razvoj, zaštitu okoliša, kulturnu baštinu, promet, demografske potrebe te druge razvojne politike Grada. Također su u postupku pribavljeni zahtjevi i stručna mišljenja nadležnih javnopravnih tijela, koja su ugrađena u plansko rješenje u dijelu njihove nadležnosti. U postupku izrade pribavljeni su zahtjevi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela — za vodoopskrbu (Vodovod Pula d.o.o.), javnu odvodnju (Pragrande d.o.o. i Hrvatske vode), elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (HAKOM), promet (Hrvatske ceste d.o.o.), gospodarenje otpadom i zaštitu okoliša (Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije) te ostali uvjeti navedeni u obrazloženju — i ugrađeni su u plansko rješenje i Odredbe za provedbu. Nijedno se javnopravno tijelo nije očitovalo o nemogućnosti priključenja niti je uvjetovalo izradu dodatnih studija.

Pri izradi Plana posebno su vrednovane postojeće prostorne značajke područja, činjenica da se radi o degradiranom prostoru bivšeg kamenoloma, mogućnosti njegove urbane revitalizacije, potreba razvoja javnih sadržaja te usklađenost planskog rješenja s prostornim planovima višeg reda.

Analizom postojećeg stanja, važećih planskih mogućnosti, razvojnih potreba te rezultata provedenih oblika uključivanja javnosti može se zaključiti da predmetni prostor zahtijeva plansku revitalizaciju. Cilj izmjena plana nije bio povećanje intenziteta izgradnje, već redefiniranje sadržaja i urbanističkog koncepta na način kojim će se napušteni i devastirani prostor pretvoriti u kvalitetan gradski prostor. Predložena planska rješenja nastoje uspostaviti ravnotežu između javnog interesa, zaštite prostornih vrijednosti, potreba lokalne zajednice identificirane između ostalog i kroz javno savjetovanje (javne zelene i rekreacijske površine, dom za starije, sportski objekti, priuštivo stanovanje, mogućnost/uvjeti gradnje dječjeg vrtića i ostalih pratećih sadržaja u okviru mješovite namjene) te legitimnih interesa svih vlasnika zemljišta, uz osiguranje kvalitetnije urbane strukture od one koju omogućava važeći plan.

Dimenzioniranje pojedinih sustava, hidraulički proračuni i tehnička rješenja izrađuju se u projektnoj dokumentaciji, u postupcima koji prethode izdavanju akata za građenje. Pitanje infrastrukturne opremljenosti nije prepušteno procjeni investitora: nijedan pojedinačni zahvat ne može se realizirati bez ispunjenja svih uvjeta propisanih Zakonom, Zakonom o gradnji i posebnim propisima, uključujući osiguranje odgovarajućeg prometnog pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu.

U pogledu prometnog napajanja obuhvata ističe se da je Planom korigirano prometno rješenje u jugozapadnom dijelu, a na sjevernom je dijelu planirana nova spojna prometnica koja omogućuje pristup zoni mješovite pretežito stambene namjene te tranzit kroz prostor i vezu prema središtu grada, čime se rasterećuju postojeći pristupni pravci. Obuhvat je uz to povezan s gradom preko ulice Veruda i pokriven s nekoliko linija javnog prijevoza.

Ističe se i da je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije mišljenjem KLASA: 351-03/23-01/33, URBROJ: 2163-08-02/6-23-03 od 1. ožujka 2023. utvrdio da za ove izmjene i dopune nije potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

E. Zahtjev da se unutar obuhvata jasno definira i pravno zaštiti visoki postotak autohtonih zelenih površina i javno dostupnih rekreacijskih sadržaja koji moraju ostati trajno otvoreni za sve građane

NE PRIHVAĆA SE.

U kontekstu iskazane potrebe osiguranja zelenih i rekreacijskih površina treba istaknuti kako upravo spomenuti sadržaji predstavljaju jedan od važnih elemenata predloženog planskog koncepta. U fazi izrade Nacrta prijedloga plana konzultirani su podatci recentno izrađene Strategije zelene urbane obnove Grada Pula – Pola do 2030. godine kojom su, između ostalog, prepoznate zone toplinskih otoka na području grada među kojima se ne nalazi i obuhvat ovoga plana.

Strategijom zelene urbane obnove analizirane su, također, postojeće urbane točke te su, istovremeno, predložene i nove urbane točke koje, zajedno sa parkovima, koridorima te park šumama čine mrežu zelene infrastrukture grada. Za predmetno su područje prepoznate 2 postojeće urbane točke (k.č. 5206/1 i 5206/127) koje se i ovim planskim rješenjem zadržavaju kao zelene površine te je evidentirana površina na kojoj se prepoznaje potreba uspostave nove urbane točke (5284/1) za koju se, u njenom pretežitom dijelu, planira realizacija centralne zelene zone/sportsko rekreacijske namjene.

Sve navedeno čini polazište za razradu planskih rješenja u kontekstu zelene infrastrukture. Zaštita zelenih površina i javne dostupnosti u Planu je razrađena obvezujućim odredbama:

- najmanje 20 % površine građevne čestice mora se urediti kao parkovna i/ili prirodno zelena ili pješačka površina bez mogućnosti korištenja za bilo koji oblik parkiranja, a za građevne čestice stambenih građevina isključivo kao parkovna ili prirodno zelena površina, bez uređenja staza;
- propisana je sadnja autohtonih vrsta biljnog materijala, uz standard prema kojem na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo;
- krovove podzemnih garaža potrebno je ozeleniti u dijelu u kojem izlaze iz podzemnih gabarita građevine;
- zaštitne zelene površine (Z) uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije, uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom;
- javno parkiralište na zaštitnoj zelenoj površini izvodi se s propusnim završnim slojem i ozelenjuje prema standardu jedno stablo na pet parkirališnih mjesta;
- u najnižem dijelu bivšeg kamenoloma formira se središnja javna zona rekreacije i parka (R1) kao javna zelena površina za rekreaciju i boravak na otvorenom, u funkciji okolnih stambenih zona i šireg gradskog konteksta, čiji se program i uređenje utvrđuju na temelju javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja, a prije provedbe natječaja provodi se participativni proces za detaljno programiranje sadržaja te zone;
- unutar koridora obavezne zaštite vizura te na obveznim pješačkim prolazima propisana je obveza javne dostupnosti — ti prolazi moraju biti trajno otvoreni za prolaznike.

Navod da je predloženi udio izgrađenosti u suprotnosti s ciljevima prilagodbe klimatskim promjenama ne stoji. Odredbama za provedbu uveden je integralni pristup odvodnji oborinskih i površinskih voda kao odgovor na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, s primjenom rješenja temeljenih na prirodi (NBS) i mjera prirodnog zadržavanja vode (NWRM) — bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova, retencijskih i infiltracijskih građevina, propusnih struktura umjesto asfalta na parkiralištima te zelenih krovova i zelenih ovojnica zgrada. Kao cilj prostornog uređenja naselja u obrazloženju je izrijekom naveden visok

standard zelenih površina radi smanjenja toplinskih otoka i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena.

Nadalje, kako bi se osiguralo da ova lokacija u budućnosti ne proizvodi učinke novih toplinskih otoka te u cilju povezivanja sa zelenom infrastrukturom šireg područja Planom se osigurava formiranje središnjeg javnog zelenog/rekreacijskog prostora površine od 1,5 ha. U osiguranju mjera zelenih politika značajnim se ocjenjuje i obveza osiguranja minimalno 60% potreba prometa u mirovanju u okviru podzemnih garaža što će doprinijeti kvalitetnijem uređenju negradivih dijelova budućih građevnih čestica. Planskim rješenjem definirana je potreba formiranja novog drvoreda uz novoplaniranu prometnicu u sjevernom dijelu obuhvata.

Predloženo plansko rješenje rezultat je cjelovitog stručnog vrednovanja prostornih mogućnosti i ograničenja predmetnog područja, pri čemu niti jedna pojedina namjena nije određena samostalno, već u međusobnoj funkcionalnoj povezanosti s ostalim planskim sadržajima. Stoga, prilikom vrednovanja planskog rješenja nije moguće promatrati pojedine namjene površina izdvojeno, već isključivo kao sastavne dijelove jedinstvenog urbanističkog koncepta kojim se usklađuju potrebe stanovanja, javnih i društvenih sadržaja, zelenih površina, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture te zaštite prostornih vrijednosti.

Konačno, ekološka sanacija prostora bivšeg kamenoloma nije napuštena, nego je jedan od temeljnih ciljeva Plana; Odredbama su propisane i biotehničke mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, zimzelenim i listopadnim grmljem te drvećem radi sprječavanja erozije.

5. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NISU RAZMATRANI IZ RAZLOGA PROPISANIH ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU

Nema.

6. OBAVEZNI AKTI I DRUGI DOKAZI IZ ČL. 103. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

6.1. Zaključak o utvrđivanju Prijedloga plana

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

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

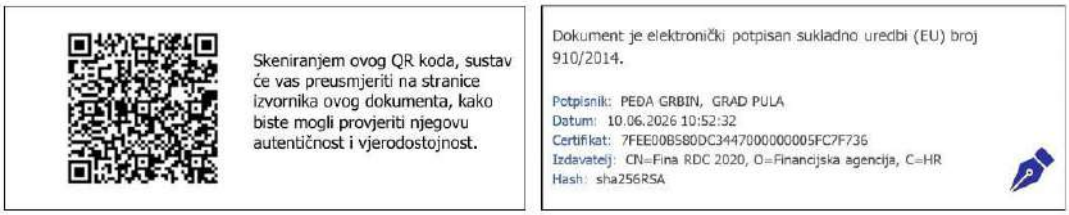
Sastavni dio ovog Zaključka čini Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu.

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

6.2. Objava javne rasprave

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

Temeljem članka 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) te Zaključka Gradonačelnika Grada Pula - Pola od 10.06.2026. godine, KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-55, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola kao Nositelj izrade, objavljuje

JAVNU RASPRAVU O PRIJEDLOGU
IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
„MAX STOJA“

POČETAK I ZAVRŠETAK JAVNE RASPRAVE

Javna rasprava o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ započinje 29.06.2026. godine i traje do 13.07.2026. godine.

JAVNI UVID

u Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ može se izvršiti u vrijeme trajanja javne rasprave u prostorijama Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola, Forum 2, I kat, svakim radnim danom od 09:00 do 15:00 sati.

Uvid u Prijedlog plana može se izvršiti i na službenoj web stranici Grada Pula - Pola, www.pula.hr.

JAVNO IZLAGANJE

o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za predstavnike javnopravnih tijela i sve zainteresirane održat će se 9.07.2026. godine u 16:00 sati u Gradskoj vijećnici u Puli, Forum 1.

NAČIN SUDJELOVANJA U JAVNOJ RASPRAVI

JAVNOPRAVNA TIJELA

U periodu trajanja javne rasprave o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, javnopravno tijelo koje je dalo odnosno trebalo dati zahtjeve za izradu prostornog plana, u javnoj raspravi sudjeluje davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na prostorni plan (članak 101. Zakona o prostornom uređenju).

Mišljenje na Prijedlog plana je potrebno dostaviti **zaključno s 13.07.2026. godine**, a u suprotnom će se smatrati da je mišljenje dano odnosno da je prostorni plan izrađen u skladu s danim zahtjevima, posebnim propisom i/ili dokumentom koji je od utjecaja na isti.

Osim navedenoga moguće je za vrijeme javnog izlaganja dati primjedbe/prijedloge/mišljenja u zapisnik kao i postavljati pitanja na koja će usmeno odgovoriti osobe koje vode javno izlaganje.

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

OSTALI SUDIONICI

za vrijeme javnog izlaganja mogu

- postavljati pitanja na koja će usmeno odgovoriti osobe koje vode javno izlaganje
- dati prijedloge i primjedbe u zapisnik uz navođenje osobnih podataka kako bi se na iste mogao uputiti pisani odgovor

u vrijeme trajanja javne rasprave mogu

- uputiti prijedloge i primjedbe u pisanom obliku na adresu: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Forum 2, ili u elektroničkom obliku na adresu pisarnica@pula.hr uz napomenu: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna UPU „Max Stoja“.

Pisanim prijedlozima i primjedbama zaprimljenim u roku smatrat će se one zaprimljene na prethodno navedene adrese **zaključno s 13.07.2026. godine**, odnosno one koje će biti upućene preporučenom pošiljkom s pečatom pošiljke **zaključno s 13.07.2026. godine**.

Primjedbe i prijedlozi koji nisu dostavljeni sukladno utvrđenom roku ili nisu čitko napisani neće se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

Sve dodatne informacije mogu se dobiti u Upravnom odjelu za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola, Forum 2/I ili na telefon 052/371-860.

KLASA:350-01/22-01/257
URBROJ:2163-7-04-0139-26-56
Pula, 11.06.2026.

Grad Pula - Pola

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša


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: INGRID BULIAN, GRAD PULA
Datum: 11.06.2026 12:47:49
Certifikat: 619F3535815590AE000000005FC53914
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

6.2.1. Objava javne rasprave u dnevnom tisku



6 Glas Istre Subota, 13. lipnja 2026. Oglasi

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Grad Pula-Pola
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
KLASA: 350-03/24-39/2
URBROJ: 2163-7-04-02-0606-26-50
Pula, 11.06.2026.

Na temelju članka 96. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) nadležno tijelo: Istarska županija, Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade objavljuje

JAVNU RASPRAVU

o Prijedlogu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja «Štinjan»

1. Objavljuje se javna rasprava o Prijedlogu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja «Štinjan», u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana, sukladno Zaključku o utvrđivanju *Prijedloga izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja «Štinjan» (za javnu raspravu)*, KLASA: 350-03/24-39/2, URBROJ: 2163-7-04-02-0606-26-41 od 11.06.2026.
2. Javna rasprava traje od 15.06.2026., do zaključno s danom 29.06.2026.
3. Početak javnog uvida u Prijedlog Plana je 15.06.2026., a završetak 29.06.2026. Javni uvid u Prijedlog Plana moguć je na lokaciji: Forum 2/I, [soba 10], Pula, od 9.00 do 15.00 svaki radni dan.
4. Javno izlaganje o Prijedlogu Plana održat će se dana 18.06.2026. na lokaciji: Gradska vijećnica, Forum 1, Pula, 16.00.
5. Prijedlog Plana objavljen je na web stranici Nositelja izrade: https://www.pula.hr , te u informacijskom sustavu prostornog uređenja: https://bpa.mgipu.hr/ .
6. Prijedlozi i primjedbe na Prijedlog Plana mogu se za vrijeme trajanja javne rasprave:
   - upisati u Knjigu primjedbi tijekom javnog uvida
   - upisati u Zapisnik s javnog izlaganja za vrijeme trajanja javnog izlaganja
   - uputiti u pisanom obliku zaključno s danom 29.06.2026. na adresu: Istarska županija, Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Pula, Forum - Forum 1, HR-52100 Pula
   - uputiti putem e-pisarnice: pisarnica@pula.hr zaključno s danom 29.06.2026.
7. Nadležna tijela dostavljaju pisana očitovanja na Prijedlog Plana na gore navedenu adresu zaključno s danom 29.06.2026. Ukoliko do određenog roka ne dostave pisana očitovanja, smatrat će se da nemaju primjedbi.
8. Prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u utvrđenom roku i nisu čitko napisani s imenom i prezimenom te adresom podnositelja neće se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

PROČELNICA
Sanja Kljajić Dokić, mag.iur.

REPUBBLICA DI CROAZIA
Regione Istriana
Città di Pula-Pola
Assessorato all'urbanistica, all'edilizia e alla tutela dell'ambiente

CLASSE: 350-03/24-39/2
N. PROT.: 2163-7-04-02-0606-26-50
Pola, 11.06.2026.

Ai sensi dell'articolo 96 della Legge sull'assetto territoriale (Gazzetta Ufficiale numero 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 e 67/23), l'organo competente: Regione Istriana, Città di Pula-Pola, Assessorato all'urbanistica, all'edilizia e alla tutela dell'ambiente, di seguito denominato: soggetto promotore, indice il

DIBATTITO PUBBLICO

sulla Proposta di modifica e integrazione del Piano di assetto urbanistico «Stignano»

1. Viene indetto il dibattito pubblico sulla Proposta di modifica e integrazione del Piano di assetto urbanistico «Stignano», di seguito denominata: Proposta di Piano, in conformità alla Delibera di definizione della Proposta di modifica e integrazione del Piano di assetto urbanistico «Stignano» (per il dibattito pubblico), CLASSE: 350-03/24-39/2, N. PROT.: 2163-7-04-02-0606-26-41 del 11.06.2026.
2. Il dibattito pubblico avrà una durata dal 15.06.2026 fino al giorno 29.06.2026 incluso.
3. L'inizio della pubblica visione della Proposta di Piano è il 15.06.2026, mentre il termine è il 29.06.2026. La pubblica visione della Proposta di Piano è possibile presso la sede di: Piazza Foro 2/I (stanza 10), Pola, dalle ore 9.00 alle ore 15.00 di ogni giorno lavorativo.
4. La presentazione pubblica della Proposta di Piano si terrà in data 18.06.2026 presso la sede di: Palazzo municipale, Piazza Foro 1, Pola, alle ore 16.00.
5. La Proposta di Piano è pubblicata sul sito web del soggetto promotore: https://www.pula.hr, nonché nel Sistema informativo dell'assetto spaziale: https://bpa.mgipu.hr/ .
6. Le proposte e le osservazioni sulla Proposta di Piano, durante il periodo di durata del dibattito pubblico, possono essere:
   - iscritte nel Registro delle osservazioni durante la pubblica visione
   - iscritte nel Verbale della presentazione pubblica durante lo svolgimento della stessa
   - inviate in forma scritta entro il giorno 29.06.2026 incluso al seguente indirizzo: Regione Istriana, Città di Pula-Pola, Assessorato all'urbanistica, all'edilizia e alla tutela dell'ambiente Pola, Foro - Piazza Foro 1, HR-52100 Pola
   - inviate tramite il protocollo elettronico all'indirizzo: pisarnica@pula.hr entro il giorno 29.06.2026 incluso.
7. Gli organi competenti trasmettono il proprio parere scritto sulla Proposta di Piano all'indirizzo sopra indicato entro il giorno 29.06.2026 incluso. Qualora non presentino i pareri scritti entro il termine stabilito, si riterrà che non abbiano osservazioni da formulare.
8. Le proposte e le osservazioni che non perverranno entro il termine stabilito e che non saranno scritte in modo leggibile, con l'indicazione di nome, cognome e indirizzo del mittente, non verranno prese in considerazione nella stesura del Rapporto sul dibattito pubblico.

ASSESSORA
Sanja Kljajić Dokić, mag.iur.

Temeljem članka 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. 153/13) te Zaključka Gradonačelnika Grada Pula - Pola od 10.06.2026. godine, KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-0139-26-55, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola kao Nositelj izrade, objavljuje

JAVNU RASPRAVU

O PRIJEDLOGU IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“

POČETAK I ZAVRŠETAK JAVNE RASPRAVE
Javna rasprava o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ započinje 22.06.2026. godine i traje do 13.07.2026. godine.

JAVNI UVID
u Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ može se izvršiti u vrijeme trajanja javne rasprave u prostorijama Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola, Forum 2, I kat, svakim radnim danom od 09:00 do 15:00 sati.
Uvid u Prijedlog plana može se izvršiti i na službenoj web stranici Grada Pula - Pola: www.pula.hr.

JAVNO IZLAGANJE
o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za predstavnike javnopravnih tijela i sve zainteresirane održat će se 9.07.2026. godine u 16:00 sati u Gradskoj vijećnici u Puli, Forum 1.

NAČIN SUDJELOVANJA U JAVNOJ RASPRAVI

JAVNOPRAVNA TIJELA
U periodu trajanja javne rasprave o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“, javnopravno tijelo koje je dalo stručno mišljenje o zahtjevu za izradu prostornog plana, u javnoj raspravi sudjeluje davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o prihvaćanju posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na prostorni plan (članak 101. Zakona o prostornom uređenju).
Mišljenje na Prijedlog plana je potrebno dostaviti **zaključno s 13.07.2026. godine**, a u suprotnom će se smatrati da je mišljenje dano odnosno da je prostorni plan izrađen u skladu s danim zahtjevima, posebnim propisom i/ili dokumentom koji je od utjecaja na prostorni plan.

KOMENTIRANJE
Osim navedenoga moguće je za vrijeme javnog izlaganja dati primjedbe/prijedloge/mišljenja u zapisnik kao i postavljati pitanja na koja će usmeno odgovoriti osobe koje vode javno izlaganje.

OSTALI SUDIONICI
za vrijeme javnog izlaganja mogu:
- postavljati pitanja na koja će usmeno odgovoriti osobe koje vode javno izlaganje
- dati prijedloge i primjedbe u zapisnik, uz naznačenje osobnih podataka kako bi se na iste mogao uputiti pisani odgovor

u vrijeme trajanja javne rasprave mogu:
- uputiti prijedloge i primjedbe u pisanom obliku na adresu: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Forum 2, II u elektroničkom obliku na adresu pisarnica@pula.hr uz naznačenje: Primjedba na Prijedlog IV. izmjena i dopuna URJ „Max Stoja“.

Pisanim prijedlozima i primjedbama zainteresirani u roku smatrat će se one zainteresirane osobe/osobe navedene adrese **zaključno s 13.07.2026. godine**, odnosno one koje će biti uputnene preporučenom pošiljkom s poštanskim pečatom **zaključno s 13.07.2026. godine**.
Primjedbe i prijedlozi koji nisu dostavljeni sukladno utvrđenom roku ili nisu čitko napisani neće se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.
Sve dodatne informacije mogu se dobiti u Upravnom odjelu za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Pula - Pola, Forum 2/I ili na telefon 052/371-860.

KLASA: 350-01/22-01/257
URBROJ: 2163-7-04-0139-26-56
Pula, 11.06.2026.

Grad Pula - Pola
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Ai sensi dell'articolo 96 della Legge sull'assetto territoriale (Gazzetta Ufficiale n. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 e 98/19), in riferimento alle Disposizioni transitorie e finali di cui all'articolo 236, comma 2, della Legge sull'assetto territoriale (Gazzetta Ufficiale n. 155/23) e con la Delibera del Sindaco della Città di Pula-Pola del 10.06.2026, CLASSE: 350-01/22-01/257, N. PROT.: 2163-7-04-0139-26-55, l'Assessorato all'urbanistica, investimenti e progetti di sviluppo della Città di Pula-Pola come Titolare dell'elaborazione, indice il

DIBATTITO PUBBLICO

SULLA PROPOSTA DELLE IV MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO "MAX STOJA"

INIZIO E TERMINE DEL DIBATTITO PUBBLICO
Il Dibattito pubblico sulla Proposta delle IV modifiche e integrazioni al Piano di assetto del territorio "Max Stoja" inizia il 22.06.2026 e termina il 13.07.2026.

VISIONE PUBBLICA
È possibile prendere visione della Proposta delle IV modifiche e integrazioni al Piano di assetto del territorio "Max Stoja" presso la sede dell'Assessorato all'urbanistica, edilizia e tutela dell'ambiente della Città di Pula - Pola, Piazza Foro 2, I piano, nei giorni feriali dalle 9:00 alle 15:00.
La visione della Proposta del piano è possibile anche sul sito web della Città di Pula - Pola www.pula.hr.

PRESENTAZIONE PUBBLICA
della Proposta delle IV modifiche e integrazioni al Piano di assetto del territorio "Max Stoja" per i rappresentanti delle autorità pubbliche e per tutti gli interessati avrà luogo il 9.07.2026 alle ore 16:00 nella Sala del Consiglio della Città di Pula - Pola, Piazza Foro 1.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE AL DIBATTITO PUBBLICO

AUTORITÀ PUBBLICHE
Nel corso della durata del dibattito pubblico relativo alla Proposta delle IV modifiche e integrazioni al Piano di assetto del territorio "Max Stoja", l'autorità pubblica che ha avanzato o avrebbe dovuto avanzare le richieste per l'elaborazione del piano del territorio, partecipa al dibattito pubblico esprimendo il parere sull'accoglimento di tali richieste, cioè dei pareri sull'applicazione di una prescrizione speciale e/o del documento che ha un impatto sul piano del territorio (articolo 101 Legge).
Il parere sulla Proposta del piano va presentato **entro il 13.07.2026.** In caso contrario si riterrà che il parere sia stato espresso, cioè che il piano territoriale sia stato realizzato in conformità ai requisiti indicati, ai regolamenti speciali e/o ai documenti che ha un impatto sul piano territoriale.

PARTECIPANTI
durante la presentazione pubblica è possibile:
- porre domande alle quali risponderanno direttamente le persone che conducono la presentazione pubblica,
- formulare suggerimenti e osservazioni e verbale, indicando i propri dati personali affinché possa essere inviata una risposta scritta.

durante il dibattito pubblico è possibile:
- trasmettere suggerimenti e osservazioni in forma scritta all'indirizzo: Città di Pula - Pola, Assessorato all'urbanistica, edilizia e tutela dell'ambiente, Pola, Piazza Foro 2, o all'indirizzo di posta elettronica pisarnica@pula.hr con la nota: Osservazione alla Proposta delle IV variante e integrazione del PUA „Max Stoja“.

Si considereranno suggerimenti e osservazioni pervenuti per tempo quelli inoltrati agli indirizzi suindicati **entro il 13.07.2026**, invero quelli che verranno inviati tramite raccomandata con timbro postale **entro il 13.07.2026**.
Le proposte e osservazioni che non perverranno nei termini stabiliti o che non saranno scritte in modo leggibile non saranno prese in considerazione nella redazione della relazione sul dibattito pubblico.
Per ulteriori informazioni contattare l'Assessorato all'urbanistica, edilizia e tutela dell'ambiente della Città di Pula-Pola, Piazza Foro, 2/I o il numero di telefono 052/371-860.

CLASSE: 350-01/22-01/257
N.PROT.: 2163-7-04-0139-26-56
Pola, 11.06.2026

Città di Pula-Pola
Assessorato all'urbanistica, edilizia e tutela dell'ambiente

6.2.2. Objava javne rasprave na mrežnoj stranici Grada Pula - Pola



6/17/26, 1:31 PM Prostorni planovi u izradi | Grad Pula

PROSTORNI PLANOVI

Prostorni planovi u izradi

Obavijest o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule

Obavijest o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Odluka o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Obuhvat Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Obavijest o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Odluka o 1. izmjeni i dopuni Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Obuhvat izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule
Obuhvat izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule (uži prikaz)

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Marina Veruda"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Marina Veruda"
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Marina Veruda"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lungo mare"

https://www.pula.hr/hr/gradska-uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-urbanizam-graditeljstvo-i-zastitu-okolisa/odsjek-za-urbanizam/prost... 1/5

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lungo mare"
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lungo mare"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lučica Delfin"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lučica Delfin"
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Lučica Delfin"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Istočna poslovna zona"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Istočna poslovna zona"
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Istočna poslovna zona"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Ribarska koliba"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Ribarska koliba"
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Ribarska koliba"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Štinjan"

Informacija o razlogu ponavljanja javne rasprave - UPU Štinjan

Informazione sulle ragioni di ripetizione del dibattito pubblico – Piano di assetto urbanistico (PAU) "Stignano"

Obavijest o objavi javne rasprave o prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Štinjan“,

Dibattito pubblico sulla proposta delle modifiche e integrazioni al Piano di assetto del territorio "Stignano"

Prijedlog izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Štinjan“

- Odredbe za provedbu
- Obrazloženje prrijedloga Plana za javnu raspravu
- Sažetak za javnost
- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i način korištenja

- Obrazac - Primjedba na Prijedlog izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Štinjan“

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Štinjan"

Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Štinjan"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Riva"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Riva"

Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Riva"

Obavijest o izradi izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Pule

Obavijest o izradi izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Pule
Odluka o izradi izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Pule

Obavijest o izradi XI. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule

Obavijest o izradi XI. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule
Odluka o izradi XI Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule
Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o izradi XI. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule

Obavijest o izradi VII. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pule

Odluka o izradi VII. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pule
Odluka o stavljanju izvan snage Odluke o izradi VII. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pule

Obavijest o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja"

Obavijest o odžavanju javne rasprave o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Max Stoja
Dibattito pubblico sulla proposta delle IV modifiche e integrazioni al piano di assetto del territorio "Max Stoja"

Obavijest o izradi prostornog plana

Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja"

Obavijest o izradi Urbanističkog plana uređenja "Karšiole"

Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Karšiole

Grafički prikaz obuhvata UPU Karšiole

Obavijest o izradi Urbanističkog plana uređenja "Karšiole"

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Karšiole"

Izvješća o javnim raspravama

PROSTORNI PLANOVI U IZRADI

Prijedlog plana za javnu raspravu

Grad Pula
Forum 1, 52100 Pola
e-mail:info@pula.hr
Sva prava pridržana.

dizajn Parabureau
implementacija FWD.HR
sadržaj weba Grad Pula

6.2.3. Objava javne rasprave na mrežnoj stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Naslovnica > O Ministarstvu > Djelokrug > Prostorno uređenje > Prostorni planovi > Informacije o planovima u izradi > Informacije o javnim raspravama >

Informacije o javnim raspravama

18.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//18.6.2026.Vrgorac.pdf)
18.06.2026. | pdf (286kb)

18.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zemunik Donji
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//18.6.2026.Zemunik.Donji.pdf)
18.06.2026. | pdf (519kb)

18.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu VI. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice te prijedlogu Strateške studije utjecaja na okoliš VI. Ciljanih izmjena i dopuna PPU Grada Velike Gorice
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//18.6.2026.Velika.Gorica.pdf)
18.06.2026. | pdf (143kb)

18.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Motovun
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//18.6.2026.Motovun.pdf)
18.06.2026. | pdf (270kb)

17.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika i Strateškoj studiji o utjecaju na okoliš Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//17.6.2026.Dubrovnik.GUP.pdf)
17.06.2026. | pdf (126kb)

17.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika i Strateškoj studiji o utjecaju na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//17.6.2026.Dubrovnik.pdf)
17.06.2026. | pdf (126kb)

17.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja", Grad Pula - Pola
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//17.6.2026.Pula.pdf)
17.06.2026. | pdf (207kb)

16.06.2026. - Informacija o ponovnoj javnoj raspravi o Prijedlogu Prostornog plana uređenja Općine Gornji Mihaljevec
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//16.6.2026.Gornji.Mihaljevec.pdf)
16.06.2026. | pdf (104kb)

16.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Mihovljan (1. ponovna javna rasprava)
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//16.6.2026.Mihovljan.pdf)
16.06.2026. | pdf (251kb)

16.06.2026. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja "Centar Suhopolje", Općina Suhopolje
(/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/Planovi/Rasprave//16.6.2026.Suhopolje.pdf)
16.06.2026. | pdf (250kb)

6.3. Posebna obavijest o objavi javne rasprave

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

– POD 19. za MO STOJA PREUZELA OSOBNO 19.06.2026

U.P.
OTPREMITI S POVRATNICOM/ DOSTAVNICOM
P-O. VRATITI U-04
18.06.2026.

DAKTILOGRAFSKI ŠTAMBILJ

	Datum	Potpisi
Primljeno		
Prepisano		
Sravnjeno		
Otpremljeno	19-06-2026	

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, INVESTIMENTI E PROGETTI DI SVILUPPO

KLASA:350-01/22-01/257
URBROJ:2163-7-04-0139-26-57
Pula, 17.06.2026

1. **Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**
   Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
2. **Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva**
   Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
3. **Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture**
   Prisavlje 14, 10000 Zagreb
4. **Ministarstvo kulture i medija,**
   Uprava za zaštitu kulturne baštine,
   Područna konzervatorska služba Pula
   Ulica grada Graza 2, 52100 Pula
5. **Ministarstvo unutarnjih poslova,**
   Ravnateljstvo civilne zaštite,
   PU civilne zaštite Rijeka,
   Služba civilne zaštite Pazin
   M.B.Rašana 7, 52 000 Pazin
6. **HAKOM-Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti**
   R. Frangeša-Mihanovića 9, 10110 Zagreb
7. **Ministarstvo obrane Republike Hrvatske**
   Uprava za materijalne resurse
   Trg kralja Petra Krešimira IV br.1, 10000 Zagreb
8. **Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Istarska,**
   Sektor upravnih i inspekcijskih poslova
   Trg Republike 1, 52100 Pula

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

9. **Hrvatske ceste d.o.o.**
Sektor za studije i projektiranje
Vončinina 3, 10000 Zagreb

10. **Županijska uprava za ceste Istarske županije**
M.B.Rašana 2/4, 52000 Pazin

11. **Hrvatske šume d.o.o.,**
Uprava šuma, Podružnica Buzet
Naselje Goričica 2, 52420 Buzet

12. **HEP ODS d.o.o., Elektroistra Pula**
Vergerijeva 6, 52100 Pula

13. **Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana,**
Đure Šporera 3, 51000 Rijeka

14. **Vodovod Pula-Labin d.o.o. za vodne usluge,**
Radićeva 9, 52100 Pula
(umjesto Vodovod Pula d.o.o. i Pragrande d.o.o. Pula)

15. **Plinara d.o.o. Pula,**
Industrijska 17, 52100 Pula

16. **Grad Pula - Pola,** Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu - ovdje

17. **Zavod za prostorno uređenje Istarske županije**
Riva 8, 52100 Pula

18. **Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije**
Flanatička 29, Pula

19. **Mjesni odbor Stoja**

Predmet: **Izrada IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“**
- posebna obavijest o javnoj raspravi, dostavlja se

Poštovani,

slijedom odredbi članka 97. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine RH 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23 – dalje u tekstu ZPU), a u vezi Prijelaznih i završnih odredbi iz članka 236. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 155/25), obavještavamo Vas da će se **od 29.06.2026. do 13.07.2026. godine** provesti javna rasprava o Prijedlogu IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

U skladu s navedenim, pozivamo Vas na sudjelovanje u JAVNOM IZLAGANJU o prijedlogu plana koje će se održati **9.07.2026. godine** s početkom u 16:00 sati, u Gradskoj vijećnici u Puli, Forum 1.

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

U skladu s navedenim, pozivamo Vas na sudjelovanje u JAVNOM IZLAGANJU o prijedlogu plana koje će se održati **9.07.2026. godine** s početkom u 16:00 sati, u Gradskoj vijećnici u Puli, Forum 1.

Vezano uz odredbe članka 101. ZPU-a, ovim putem koristimo priliku podsjetiti Vas kako javnopravna tijela koja su dala ili su trebala dati zahtjeve za izradu prostornog plana sudjeluju davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na prostorni plan pri čemu istim nije moguće postavljati nove ili drukčije uvjete od onih koji su dani u tim zahtjevima.

Također treba istaknuti da se, sukladno odredbama prethodno navedenog članka ZPU, mišljenja javnopravnih tijela zaprimljena u javnoj raspravi smatraju mišljenjima, suglasnostima, odobrenjima i drugim aktima javnopravnih tijela koji se prema posebnim propisima moraju pribaviti u postupku izrade i donošenja prostornog plana.

U odnosu na prethodno navedeno obavještavamo Vas kako je mišljenje na prijedlog prostornog plana moguće dati tijekom održavanja javne rasprave i to **od 29.06.2026. godine do zaključno 13.07.2026. godine** dok će se u suprotnom, odnosno ukoliko se mišljenje ne dostavi u roku, smatrati kako je isto dano te da je prijedlog plana izrađen u skladu s danim zahtjevima, odnosno posebnim propisom i/ili dokumentom koji je od utjecaja na prostorni plan.

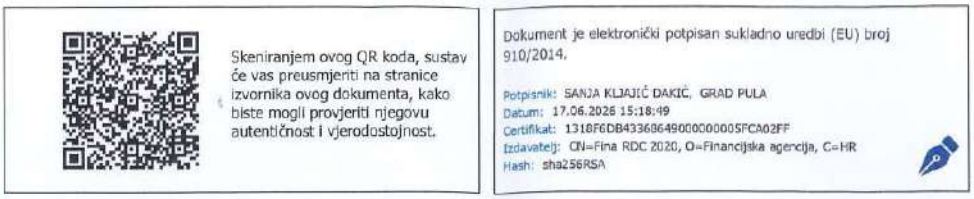
Mišljenjem zaprimljenim u roku smatrat će se mišljenja zaprimljena na adresu Nositelja izrade: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Forum 2, Pula, odnosno u elektroničkom obliku na adresu: pisarnica@pula.hr **zaključno sa 13.07.2026. godine**, kao i mišljenja upućena preporučenom pošiljkom s pečatom pošiljke **zaključno sa 13.07.2026. godine.**

Prijedlog IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ za javnu raspravu bit će dostupan s početkom javne rasprave na slijedećoj poveznici:
https://www.pula.hr/hr/gradska-uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-urbanizam-graditeljstvo-i-zastitu-okolisa/odsjek-za-urbanizam/prostorni-planovi/prostorni-planovi-u-izradi/

Molimo da se odazovete ovom pozivu.

S poštovanjem,

PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

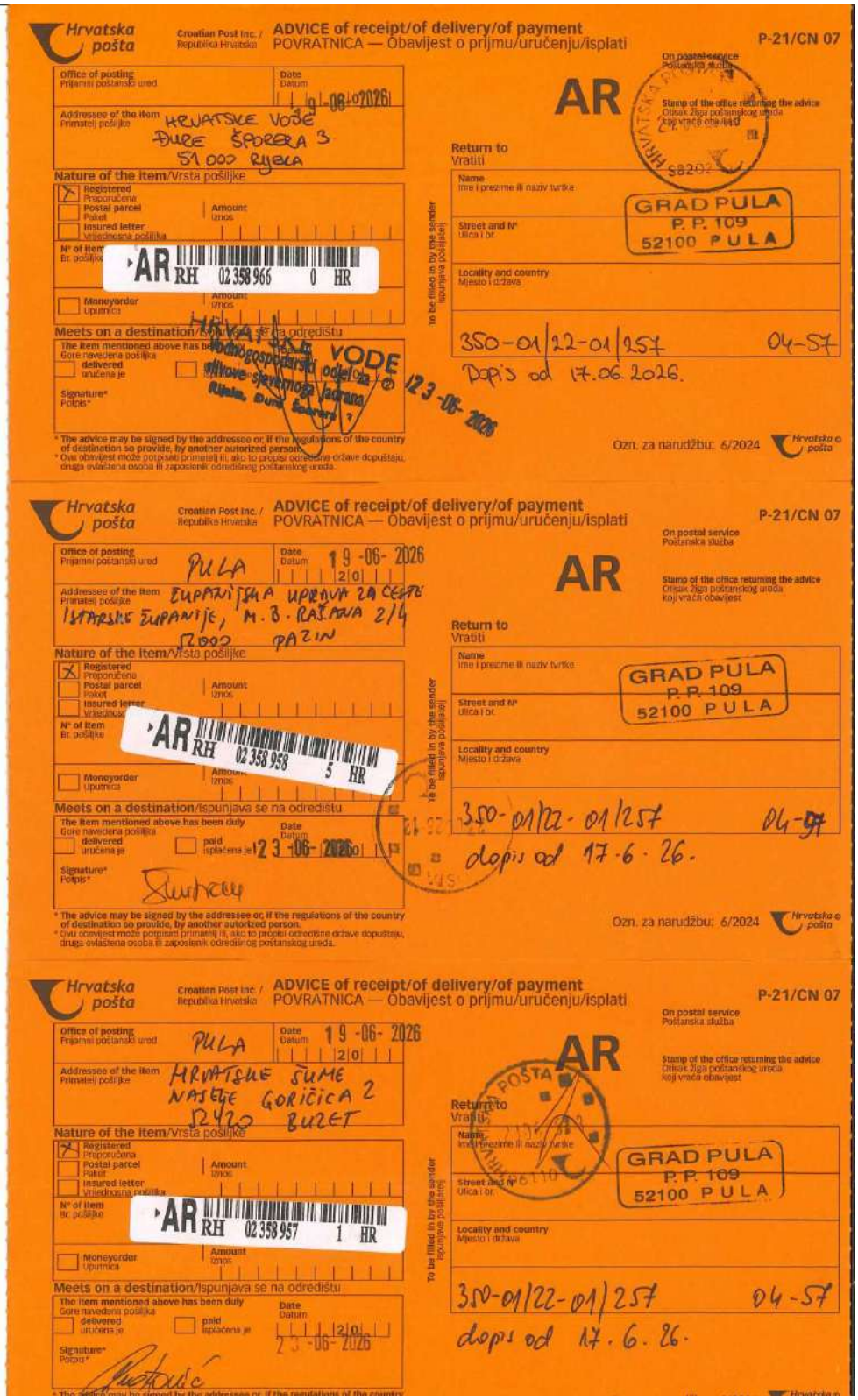


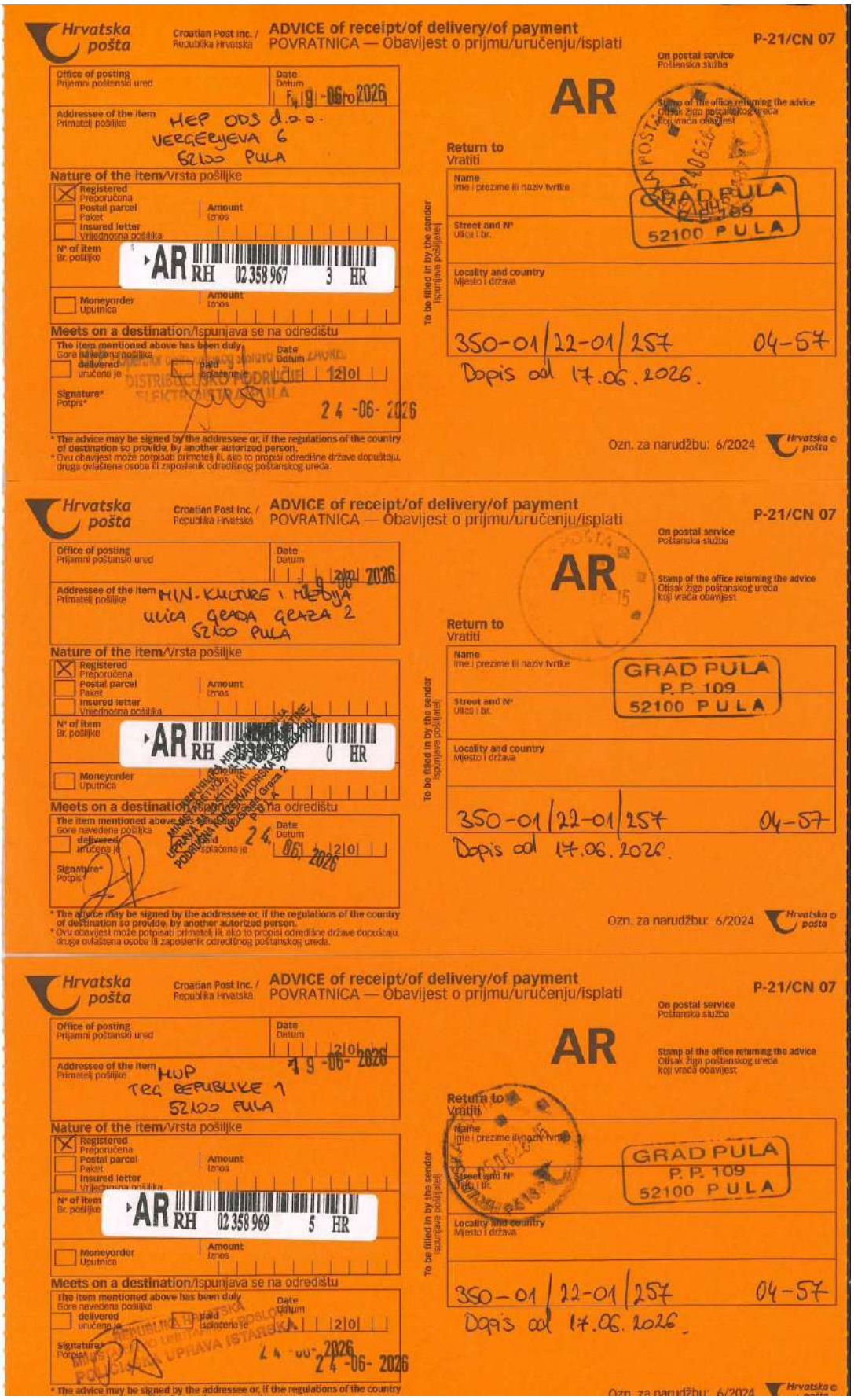
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

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

Potpisnik: SANJA KLJAJIĆ DAKIĆ, GRAD PULA
Datum: 17.06.2026 15:18:49
Certifikat: 1318F6DB4336964900000005FCA02FF
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

6.4. Preslike dostavnica





Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primitku/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

GRAD PULA P.P. 109 52100 PULA

Office of posting
Prijamni poštanski ured

Date
Datum
19-06-2026

Addressee of the item
Primatelj pošiljke
HEP ODS d.o.o.
VERGERJEVA 6
52100 PULA

Nature of the item/Vrsta pošiljke
☒ Registered Preporučena
☐ Postal parcel Paket
☐ Insured letter Vrijednosna pošiljka
Amount Iznos

N° of item
Br. pošiljke
AR RH 02 358 967 3 HR

☐ Moneyorder Uputnica
Amount Iznos

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
☐ delivered uručena je
☐ paid isplaćena je
Date Datum
12|01

Signature*
Potpis*
24-06-2026

Return to
Vratiti
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257 04-57
Dopis od 17.06.2026.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primitku/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

GRAD PULA P.P. 109 52100 PULA

Office of posting
Prijamni poštanski ured

Date
Datum
19-06-2026

Addressee of the item
Primatelj pošiljke
MIN. KULTURE I MEDIJA
ULICA GRADA GRAZA 2
52100 PULA

Nature of the item/Vrsta pošiljke
☒ Registered Preporučena
☐ Postal parcel Paket
☐ Insured letter Vrijednosna pošiljka
Amount Iznos

N° of item
Br. pošiljke
AR RH [illegible] 0 HR

☐ Moneyorder Uputnica
Amount Iznos

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
☐ delivered uručena je
☐ paid isplaćena je
Date Datum
24.06.2026
12|01

Signature*
Potpis*

Return to
Vratiti
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257 04-57
Dopis od 17.06.2026.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primitku/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

GRAD PULA P.P. 109 52100 PULA

Office of posting
Prijamni poštanski ured

Date
Datum
19-06-2026

Addressee of the item
Primatelj pošiljke
HUP
TRG REPUBLIKE 1
52100 PULA

Nature of the item/Vrsta pošiljke
☒ Registered Preporučena
☐ Postal parcel Paket
☐ Insured letter Vrijednosna pošiljka
Amount Iznos

N° of item
Br. pošiljke
AR RH 02 358 969 5 HR

☐ Moneyorder Uputnica
Amount Iznos

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
☐ delivered uručena je
☐ paid isplaćena je
Date Datum
12|01

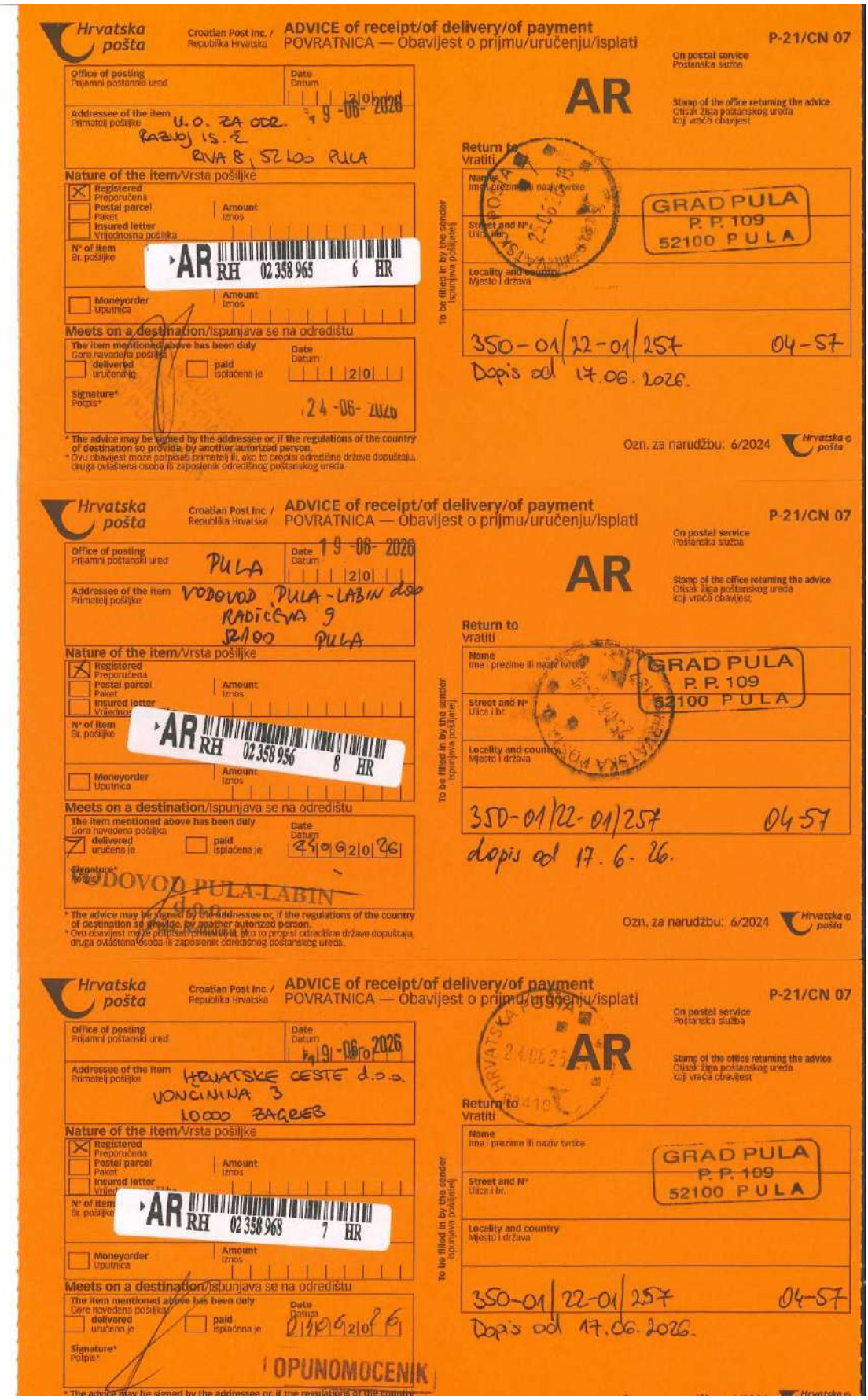
Signature*
Potpis*
24-06-2026

Return to
Vratiti
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257 04-57
Dopis od 17.06.2026.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country

Ozn. za narudžbu: 6/2024 Hrvatska pošta



Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke:
U.O. ZA ODR. RAZVOJ IS.Ž
RIVA 8, 52100 PULA

Nature of the item / Vrsta pošiljke
☒ Registered / Preporučena
☐ Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
☐ Insured letter / Vrijednosna pošiljka

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02 358 963 6 HR

☐ Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
☐ delivered / uručena je ☐ paid / isplaćena je
Date / Datum: 20

Signature* / Potpis*: 24-06-2026

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke

Street and N° / Ulica i br.

Locality and country / Mjesto i država

GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57
Dopis od 17.06.2026.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 — Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured: PULA
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke:
VODOVOD PULA-LABIN doo
RADIČEVA 9
52100 PULA

Nature of the item / Vrsta pošiljke
☒ Registered / Preporučena
☐ Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
☐ Insured letter / Vrijednosna

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02 358 956 8 HR

☐ Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
☒ delivered / uručena je ☐ paid / isplaćena je
Date / Datum: 19.06.26

Signature* / Potpis*: VODOVOD PULA-LABIN doo

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke

Street and N° / Ulica i br.

Locality and country / Mjesto i država

GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57
dopis od 17.6.26.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 — Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke:
HRVATSKE CESTE d.o.o.
VONČININA 3
10000 ZAGREB

Nature of the item / Vrsta pošiljke
☒ Registered / Preporučena
☐ Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
☐ Insured letter / Vrijed

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02 358 968 7 HR

☐ Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
☐ delivered / uručena je ☐ paid / isplaćena je
Date / Datum: 19.06.26

Signature* / Potpis*: OPUNOMOCENIK

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke

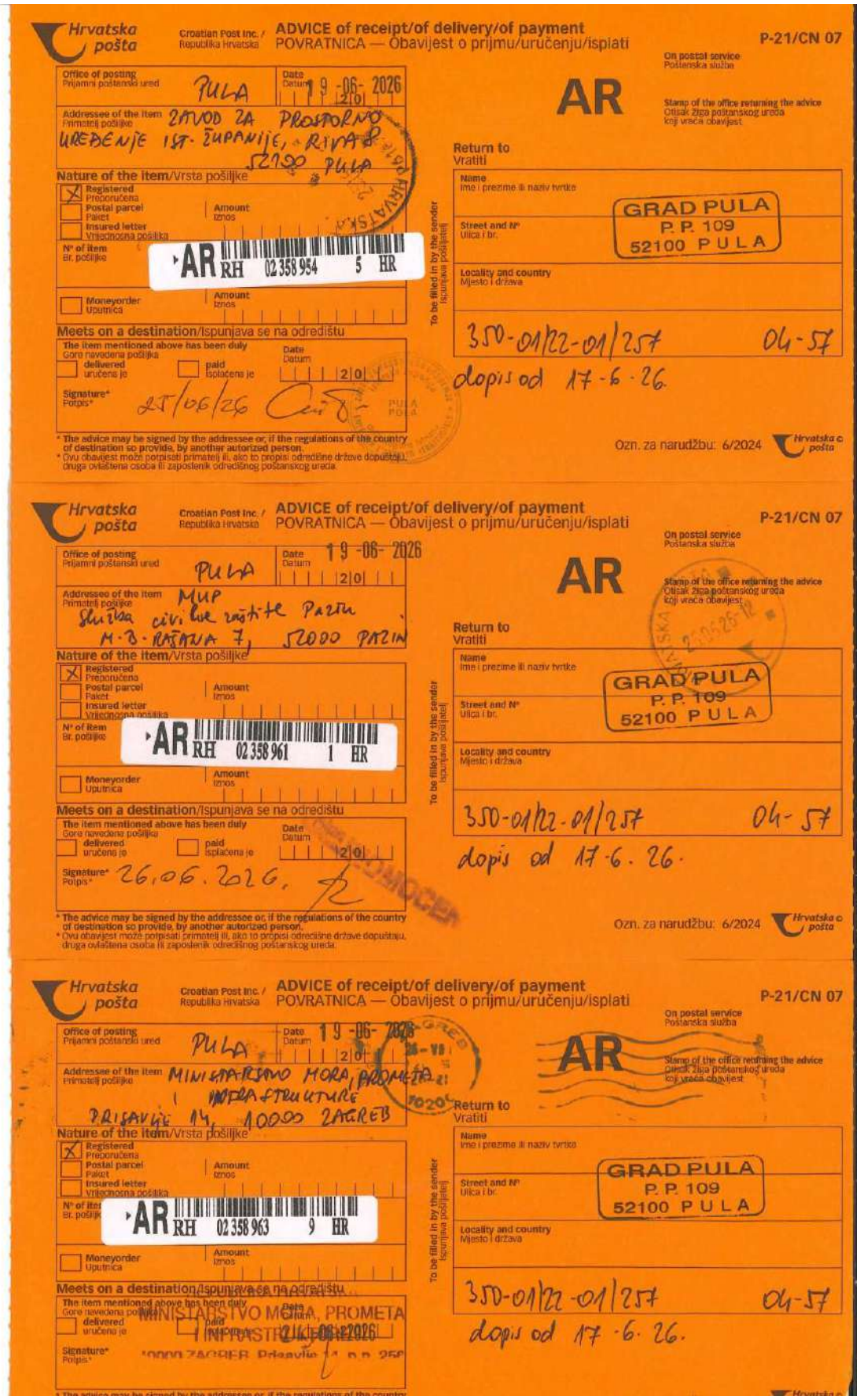
Street and N° / Ulica i br.

Locality and country / Mjesto i država

GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57
Dopis od 17.06.2026.



Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured: PULA
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE IST. ŽUPANIJE, RIVA 8, 52100 PULA

Nature of the item / Vrsta pošiljke:
- [X] Registered / Preporučena
- [ ] Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
- [ ] Insured letter / Vrijednosna pošiljka
- [ ] Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02358954 5 HR

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
- [ ] delivered / uručena je
- [ ] paid / isplaćena je

Date / Datum: 20

Signature* / Potpis*: 25/06/26

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke: GRAD PULA P. P. 109 52100 PULA

Street and N° / Ulica i br.:

Locality and country / Mjesto i država:

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57

dopis od 17-6-26.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 — Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured: PULA
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke: MUP Služba civilne zaštite Pazin M.B. Rašana 7, 52000 PAZIN

Nature of the item / Vrsta pošiljke:
- [X] Registered / Preporučena
- [ ] Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
- [ ] Insured letter / Vrijednosna pošiljka
- [ ] Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02358961 1 HR

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
- [ ] delivered / uručena je
- [ ] paid / isplaćena je

Date / Datum: 20

Signature* / Potpis*: 26.06.2026.

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke: GRAD PULA P. P. 109 52100 PULA

Street and N° / Ulica i br.:

Locality and country / Mjesto i država:

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57

dopis od 17-6-26.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 — Hrvatska pošta

Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting / Prijamni poštanski ured: PULA
Date / Datum: 19-06-2026

Addressee of the item / Primatelj pošiljke: MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE, Prisavlje 14, 10000 ZAGREB

Nature of the item / Vrsta pošiljke:
- [X] Registered / Preporučena
- [ ] Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
- [ ] Insured letter / Vrijednosna pošiljka
- [ ] Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02358963 9 HR

Meets on a destination / Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
- [ ] delivered / uručena je
- [ ] paid / isplaćena je

Date / Datum: 21.06.2026

Signature* / Potpis*: ZAGREB Prisavlje 14 p.p. 252

MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE

Return to / Vratiti

Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke: GRAD PULA P. P. 109 52100 PULA

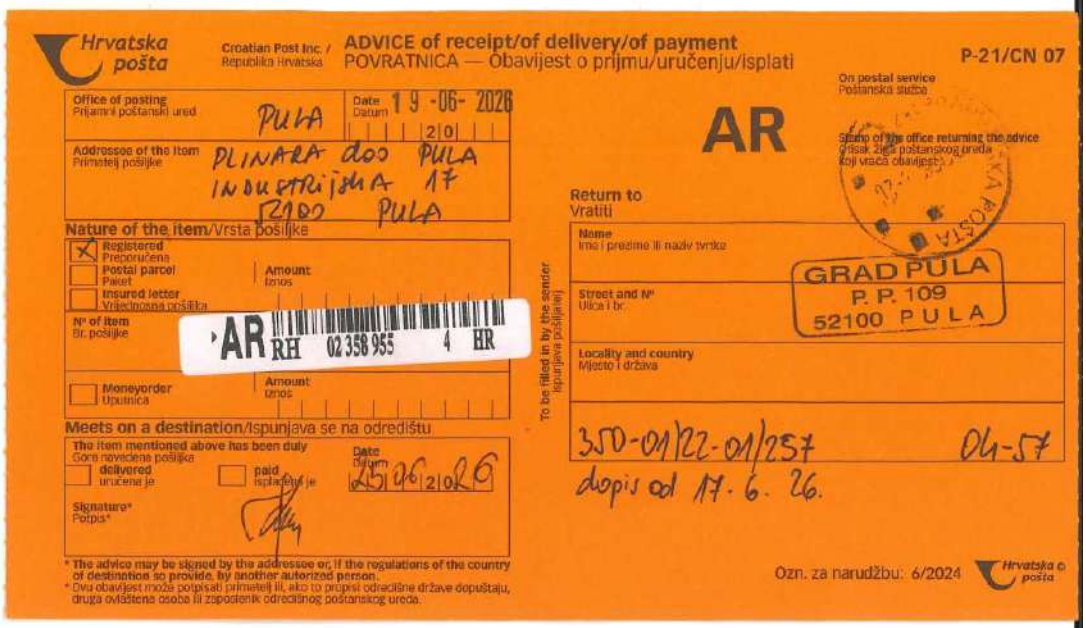
Street and N° / Ulica i br.:

Locality and country / Mjesto i država:

To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj

350-01/22-01/257 04-57

dopis od 17-6-26.



Hrvatska pošta
Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska
ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati
P-21/CN 07

Office of posting / Prijamni poštanski ured: PULA
Date / Datum: 19-06-2026

AR

On postal service / Poštanska služba

Addressee of the item / Primatelj pošiljke: PLINARA doo PULA INDUSTRIJSKA 17 52100 PULA

Stamp of the office returning the advice / Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Nature of the item/Vrsta pošiljke
☒ Registered / Preporučena
☐ Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
☐ Insured letter / Vrijednosna pošiljka
N° of item / Br. pošiljke: AR RH 02 358 955 4 HR
☐ Moneyorder / Uputnica — Amount / Iznos

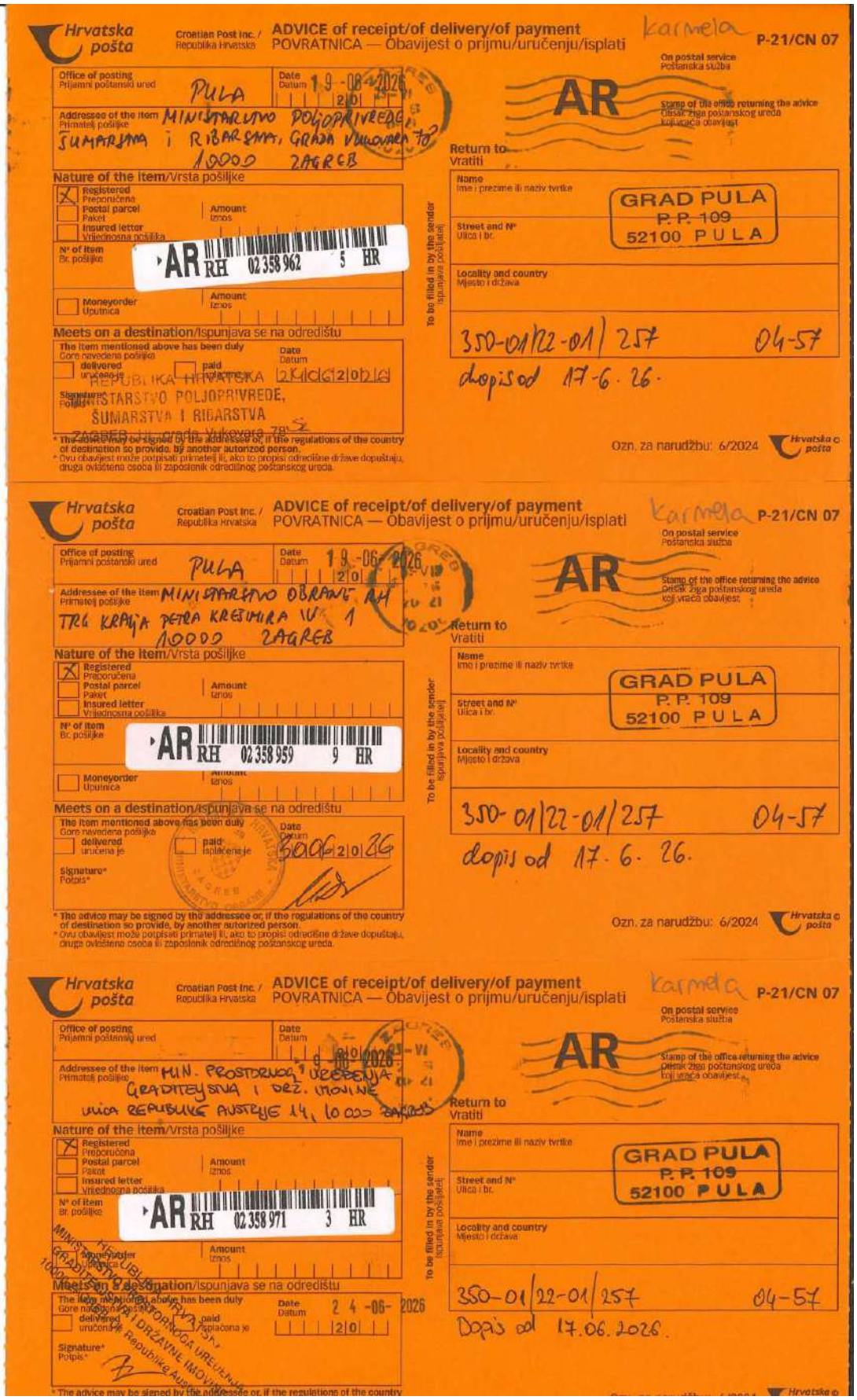
Return to / Vratiti
Name / Ime i prezime ili naziv tvrtke
Street and N° / Ulica i br.
GRAD PULA P. P. 109 52100 PULA
Locality and country / Mjesto i država

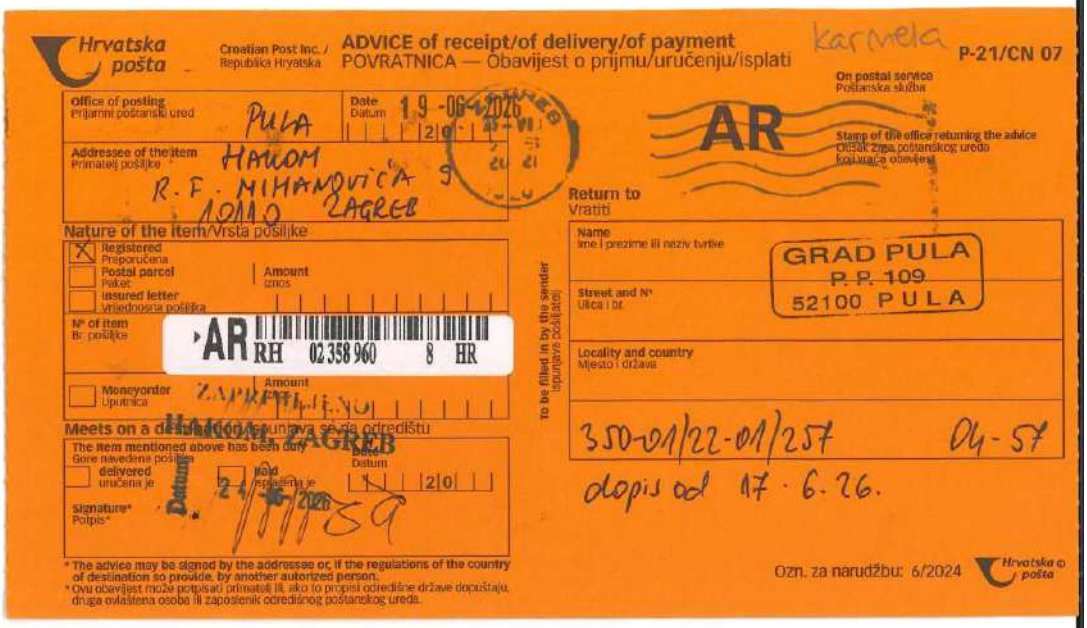
To be filled in by the sender / Ispunjava pošiljatelj
350-01/22-01/257 04-57
dopis od 17. 6. 26.

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly / Gore navedena pošiljka
☐ delivered / uručena je ☐ paid / isplaćena je
Date / Datum: 25.06.2026
Signature* / Potpis*

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 Hrvatska pošta


Hrvatska pošta
Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska
ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati
P-21/CN 07
Office of posting
Prijamni poštanski ured
PULA
Date
19-06-2026
Addressee of the item
Primatelj pošiljke
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA I RIBARSTVA, Grada Vukovara 78
10000 ZAGREB
Nature of the item/Vrsta pošiljke
Registered
Preporučena
Postal parcel
Paket
Insured letter
Vrijednosna pošiljka
Amount
Iznos
N° of item
Br. pošiljke
AR RH 02 358 962 5 HR
Moneyorder
Uputnica
Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
delivered
uručena je
paid
isplaćena je
Date
Datum
24-06-2026
Signature*
Potpis*
REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA I RIBARSTVA
ZAGREB, Uprava za ribarstvo
* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.
Karmela
On postal service
Poštanska služba
AR
Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest
Return to
Vratiti
To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257
04-57
dopis od 17.6.26.
Ozn. za narudžbu: 6/2024
Hrvatska pošta
Hrvatska pošta
Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska
ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati
P-21/CN 07
Office of posting
Prijamni poštanski ured
PULA
Date
19-06-2026
Addressee of the item
Primatelj pošiljke
MINISTARSTVO OBRANE RH
TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 1
10000 ZAGREB
Nature of the item/Vrsta pošiljke
Registered
Preporučena
Postal parcel
Paket
Insured letter
Vrijednosna pošiljka
Amount
Iznos
N° of item
Br. pošiljke
AR RH 02 358 959 9 HR
Moneyorder
Uputnica
Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
delivered
uručena je
paid
isplaćena je
Date
Datum
20-06-2026
Signature*
Potpis*
* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.
Karmela
On postal service
Poštanska služba
AR
Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest
Return to
Vratiti
To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257
04-57
dopis od 17.6.26.
Ozn. za narudžbu: 6/2024
Hrvatska pošta
Hrvatska pošta
Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska
ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati
P-21/CN 07
Office of posting
Prijamni poštanski ured
Date
Datum
Addressee of the item
Primatelj pošiljke
MIN. PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽ. IMOVINE
ulica REPUBLIKE AUSTRIJE 14, 10 000 ZAGREB
Nature of the item/Vrsta pošiljke
Registered
Preporučena
Postal parcel
Paket
Insured letter
Vrijednosna pošiljka
Amount
Iznos
N° of item
Br. pošiljke
AR RH 02 358 971 3 HR
Moneyorder
Uputnica
Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
delivered
uručena je
paid
isplaćena je
Date
Datum
24-06-2026
Signature*
Potpis*
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
10000 ZAGREB, Ulica Republike Austrije 14
PRVA PISARNICA
* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country
Karmela
On postal service
Poštanska služba
AR
Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest
Return to
Vratiti
To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj
Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke
GRAD PULA
P. P. 109
52100 PULA
Street and N°
Ulica i br.
Locality and country
Mjesto i država
350-01/22-01/257
04-57
Dopis od 17.06.2026.
Hrvatska



Hrvatska pošta — Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o primitku/uručenju/isplati

karmela

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

AR

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting
Prijamni poštanski ured: PULA

Date
Datum: 19-06-2026

Addressee of the item
Primatelj pošiljke: HAKOM R.F. MIHANOVIĆA 9 10110 ZAGREB

Nature of the item/Vrsta pošiljke
- [X] Registered / Preporučena
- [ ] Postal parcel / Paket — Amount / Iznos
- [ ] Insured letter / Vrijednosna pošiljka

N° of item
Br. pošiljke: ›AR RH 02358960 8 HR

- [ ] Moneyorder / Uputnica — Amount

Meets on a destination/Uručuje se odredištu
The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka
- [ ] delivered / uručena je
- [ ] paid / isplaćena je

Datum: 24-06-2026

Signature* / Potpis*

Return to
Vratiti

Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke: GRAD PULA P.P. 109 52100 PULA

Street and N°
Ulica i br.

Locality and country
Mjesto i država

To be filled in by the sender (ispunjava pošiljatelj)

350-01/22-01/257 04-57
dopis od 17.6.26.

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

Ozn. za narudžbu: 6/2024 — Hrvatska pošta

NAZIV TVRTKE - USTANOVE
U.O. ZA URBANIZAM, ...

Klasa: 350-01/22-01/257

DOSTAVNICA

Broj urudžbenog zapisnika	Vrsta pošiljke i broj priloga	Kome se akt dostavlja – adresa	Datum primitka i potpis primatelja
04-57	Dopis od 17.06. 2026.	U.O. za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu – OVDJE –	19.06.'26.

Napomena: urbanistički plan uređenja „MAX Stoja“

Potpis svjedoka ako primatelj ne može ili neće potpisati dostavnicu

Potpis dostavljača

Narodne novine d.d., Zagreb – (342) 020035
Oznaka za narudžbu: UT-II-6

3 850157 003372

6.5. Zapisnik s javnog izlaganja s tablicom prisustva

ZAPISNIK S JAVNOG IZLAGANJA
u sklopu javne rasprave o prijedlogu IV. izmjena i dopuna
Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja"

sastavljen dana 13.07.2026. u postupku izrade IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" za javno izlaganje održano dana 09.07.2026. godine u Gradskoj vijećnici Grada Pula – Pola, Forum 1, HR-52100 Pula, s početkom u 16:00 sati.

Javno izlaganje u sklopu javne rasprave održava se temeljem odredbe članka 99. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

Prisutni:

od strane Nositelja izrade Grada Pula - Pola:

- Peđa Grbin, gradonačelnik
- Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur., pročelnica,
- Ingrid Bulian, dipl.ing.arh., zamjenica pročelnice,
- Karmela Maren, mag.ing.arh., pomoćnica pročelnice,

od strane stručnog izrađivača – Urbanistica d.o.o.:

- Jasminka Pilar, dipl.ing.arh., direktorica i odgovorna voditeljica izrade plana,
- Ana Putar, dipl.ing.arh., članica stručnog tima

od strane zainteresirane javnosti:
prema popisu iz Tablice prisustva u nastavku ovog zapisnika.

Peđa Grbin: Uvodno pozdravlja prisutne. Navodi razlike prijedloga plana koji je u javnoj raspravi u odnosu na važeći plan. Naglašava bolju regulaciju prometa te razloge planiranja dvije lokacije za dom za starije te uvjete financiranja gradnje.

Sanja Kljajić Dakić: Pozdravlja prisutne. Navodi da je provedeno prethodno javno sudjelovanje javnosti prije donošenja Odluke o izradi o samoj odluci.

Podsjeća da je javna rasprava započela 29. lipnja i traje zaključno do 13. srpnja što je ujedno i krajnji rok za dostavu pisanih primjedbi i prijedloga. Primjedbe se dostavljaju poštom na adresu Upravnog odjela, neposrednom predajom u pisarnici Grada Pula – Pola ili putem e-pisarnice.

Tijekom ovog javnog izlaganja primjedbe i prijedloge moguće je dati direktno u zapisnik.

Prepušta riječ stručnom izrađivaču da obrazloži Prijedlog plana.

Jasminka Pilar: Pozdravlja prisutne. Predstavlja tvrtku i kolegicu koja će prezentirati plansko rješenje.

Ana Putar: Obrazlaže ukratko postupak izrade plana koji započinje donošenjem Odluke o izradi a koja predstavlja okvire kojim okvirima se plan mijenja.

Ukratko o polazištima, lokaciji, terenu, postojećem planskom rješenju.

Nastavlja o inicijativi koja je bila temelj za donošenje Odluke o izradi, zahtjevima javnopravnih tijela i participativnom procesu koji je proveden tokom izrade plana.

Prikazuje fotografije prostora iz zraka kako bi se dočarala konfiguracija terena.

Navodi mogućnosti sanacije nekadašnjih kamenoloma što je u ovom slučaju sanacija arhitekturom.

Pokazuje omjer vlasništva unutar obuhvata plana, od 16,7 hektara cijelog obuhvata, gotovo 40% ima RH, Grad 12% vlasništva dok je ostatak u vlasništvu pravnih osoba.

Pokazuje prikaz konfiguracije terena kroz prikaz visinskih kota te opisuje teren unutar obuhvata, najpovoljnije vizure i pozicije na gornjim kotama.

Opisuje važeći UPU Max Stoja, realiziranu zonu trgovačkog centra, vrijedno zelenilo na južnom dijelu te realizirane prometnice.

Navodi da M i S zone nisu privedene namjeni, a što zavrjeđuje sanaciju i revitalizaciju umjesto zapuštenog terena.

Navodi da je u kolovozu 2022. zaprimljeno pismo namjere koje je tada zaključkom gradonačelnika i prihvaćeno te je potom započela procedura izrade plana.

Prikazuje zahtjeve javnopravnih tijela koja su sudjelovala u postupku te objašnjava njihovu ulogu u samom procesu.

Kratko opisuje participativni proces proveden u listopadu 2023. godine te niz smjernica za izradu plana koje su se uvažile.

Ukratko opisuje na koji način su prikazane izmjene odredbi plana te navodi sve izmjene koje su izrađene u kartografskim prikazima.

Po dovršetku izlaganja Gradonačelnik otvara raspravu.

Vlatko Balaić: Traži da se pokaže zona u vlasništvu RH pod šumom koja će biti za priuštivo stanovanje. Komentira kako „plavo područje ima puno zapuštenog i golog područja gdje bi se dalo graditi". Postavlja pitanje zašto se ne kreće graditi na zoni za priuštivo stanovanje.

Odgovoreno je kako je to plavo područje trenutno u GUP-u označeno kao zeleno i trenutno se ne može graditi dok se ne izmijeni GUP. I predloženim rješenjem je planirano kao zeleno, ali kao prostor rezervacije za priuštivo stanovanje. Trenutno je gradnja tu nemoguća dok se GUP ne izmijeni, odnosno ako se uopće izmijeni.

Vlatko Balaić: postavlja pitanje čije vlasništvo su lokacije za dom za starije?

Odgovoreno je da je jedna u vlasništvu RH, a druga većinom Grad Pula-Pola te manjim dijelom u privatnom vlasništvu.

Dušica Radojčić: Podsjeća da je inicijativa za izmjenu plana bila na zahtjev tvrtke na čelu koje je Stevan Muidža. Komentira da je 2012. godine donesen osnovni plan koji nije bio tako loš, a svaka sljedeća izmjena se mijenjala na inicijativu i u korist privatnog interesa i tako smo došli do ovih četvrtih izmjena kojima se omogućava gradnja na zemljištu tvrtke Trgovački centar Max d.o.o. i Max nekretnine d.o.o.

Napominje kako je ovo pitanje postavila više puta, kako se plan mijenja, a Grad Pula od 2018. nema izvješće o stanju u prostoru što je obveza koja proizlazi iz zakona i koji nam prikazuje sliku stanja u prostoru i koji nam je temelj za izradu planova.

Postavlja pitanje na temelju čega se pristupilo izradi IV ID UPU Max Stoja uz komentar kako imamo 64.500 kreveta a 52.000 stanovnika te kako se stalno gradi dodatni smještaj i apartmanske zgrade.

Ukazuje kako nije navedeno koja je potreba stambenih jedinica, kako će cijene stanova dostizati 4.000-6.000€ te da to nisu stanovi za lokalno stanovništvo. Postavlja pitanje koliko se stanova gradi i na temelju čega je izvršena ta procjena. Napominje kako je GUP omogućio veliku katnost no kako nije nužno sve maksimalno iskoristiti te da se može planirati i Z namjena.

Naglašava kako je sanacija kamenoloma bila obavezna, rudarski elaborat je predvidio sadnju 1500 stabala, presudom je utvrđeno da nije odrađena sanacija, plaćena je kazna, a mi građani ćemo plaćati sanaciju.

Odgovoreno je da je činjenica da postoji obveza donošenja izvješća o stanju u prostoru svake 4 godine no kako je to razdoblje obuhvaćalo period korone ocijenjeno je kako izvješće za to razdoblje ne bi bilo temeljeno na realnim pokazateljima te kako će se izraditi izvješće objedinjeno za dva razdoblja. Ukazuje se kako to nije jedinstven slučaj, navodi se primjer izvješća za RH kao i činjenica da je novi Zakon produžio rok na razdoblje od 6 godina.

Napominje se, također, da su u međuvremenu izrađeni brojni strateški dokumenti od utjecaja na razvoj prostora u kojima su sadržani pokazatelji od značaja odnosno oni koji bi i inače bili sadržani u izvješću o stanju u prostoru.

Na primjedbu da će ova planska rješenja gradskim novcem povećati kvalitetu stanova na nekretninama u privatnom vlasništvu ukazuje se kako podnositelj zanemaruje činjenicu da plan ostavlja mogućnost gradnje i priuštivih stanova kao i planira lokacije za dom za starije osobe.

Ukazuje se i na postupak javnog savjetovanja proveden prije donošenja odluke kojom je pokrenuta izrada ovih izmjena plana kojim putem se tražilo mišljenje javnosti o sadržajima koji se očekuju na tom području.

Nadalje, ističe se kako su javna, sportska i parkovna infrastruktura planirane na zemljištu u javnom vlasništvu kako, uz uobičajeni trošak za uređenje, ne bi bilo potrebno otkupljivati i zemljište.

Na pitanje o planiranom broju stanova, obzirom da ne postoje projekti, prema izračunu temeljem grubih urbanističkih parametara na zemljištu u vlasništvu RH namijenjenom priuštivom stanovanju procjenjuje se da je moguće izgraditi cca 935 stanova za cca 2800 stanovnika, a na zemljištu u privatnom vlasništvu 710 stanova sa cca 2100 stanovnika. To bi bilo 1645 stanova po grubim maksimalnim urbanističkim parametrima.

Dušica Radojčić: Postavlja pitanje na temelju kojih podataka je utvrđeno da Pula treba osim stanova za priuštivo stanovanje i ovu drugu vrstu.

Odgovoreno je da ne može nova gradnja biti planirana isključivo na javnom zemljištu.

Vlatko Balaić: Navodi kako je zanimljivo da cijelo vrijeme te izmjene GUP-a su na jako zanimljivim područjima gdje se pojavljuje gospodin Muidža. Navodi kako gradi sad svoj drugi kamenolom, a prije je bio ako se vratimo nazad Valkane, sve one protesti građana i referendum i tako dalje. Sve se gura, sad se gura stanogradnja. Područje je bogato černobilskim starim naseljem u kojem ljudi žive, trebalo bi posvetiti pažnju da se prvenstveno sanira ta rupa. Dalo bi se dosta toga napraviti, ne znam čemu ovo.

Odgovoreno je da je to komentar, a ne pitanje.

Noel Mirković: Traži da se na karti pokaže gdje je katnost 6+1 i gdje je dozvoljeno s tri etaže. Komentira kako je za jako veliki dio dopušten 6+1 na prvatnom vlasništvu.

Pokazano je na karti te objašnjeno na kojem području su mogući manji gabariti, a na kojem dijelu građevine velikih gabarita (P+5 i P+6). Na zemljištu RH je omogućena maksimalna gradnja omogućena GUP-om, dok je u zoni S osjetno manja gradnja.

Sanja Mikulić: Komentira kako je ovo dobra ideja te postavlja pitanje vezano uz dom za starije, da li bi se stvarno gradilo, tko bi bio vlasnik.

Odgovoreno je na način da su pojašnjeni načini gradnje kroz različite načine financiranja te da nije dovoljno definirati tko će graditi već i kako će se upravljati. Komentira se kako se prilikom izrade planova planira iz razloga što se takva realizacija i želi.

Sanja Mikulić: Traži da se poduzme sve da se realizira. Komentira kako druga lokacija za dom za starije nema ventilaciju i nalazi se u rupi. Postavlja pitanje hoće li se sanirati cesta prema Muzilu obzirom da će cijelom području gravitirati dosta ljudi

Odgovoreno je kako je Grad svjestan činjenice da je lokacija doma za starije na vlasništvu RH puno bolja no neke se neke stvari na papiru čine bližima nego su u stvarnosti, udaljenost od trgovačkog centra za drugu lokaciju doma za starije može biti i 20 metara.

Prometnica nije unutar obuhvata, prije ili kasnije će doći na red za sanaciju.

Sanja Mikulić: postavlja pitanje vezano uz odvodnju, pročistač, bi li se to nešto mijenjalo?

Odgovoreno je kako je lokacija pročistača na Moło Carbone planirana prostornim planovima i ugrađena u projekt Pula centar.

Kristina Nastić: Navodi kako su planirane zgrade 6 do 7 etaža te da je logično da će investitor ići do maksimuma, predlaže smanjenje. Postavlja pitanje hoće li unutar centralnog parka biti parking?

Odgovoreno je da su visine određene kao maksimalne ovisno o području gdje se planira graditi zgrada. Obzirom na visinu jame i konfiguraciju terena te kaskadnu realizaciji gradnje, ova gradnja neće nikome od susjeda smetati. Navedeno je i da zona je koja neposredno graniči s okolnom gradnjom na Zeleniki planirana za gradnju manjih gabarita i manje visine kao prijelazna zona.

Teodora Beletić: Navodi da kad se gleda ovako sve je divno, briga o umirovljenicima i sa time se slaže. Postavlja pitanje zašto ovu zelenu površinu pretvarati u stambenu odnosno moguću stambenu.

Odgovoreno je kako je to samo rezervacija prostora ukoliko se kroz postupak izmjene GUP-a prenamijeni za priuštivo stanovanje.

Teodora Beletić: Postavlja pitanje koji je razlog da se uopće rezervira u nekoj budućnosti te moli da se pogleda prvi slajd gdje su ciljevi. Navodi kako je osnovni cilj sama promjena, ali se ne definira u kojem smislu. Postavlja pitanje želi li se još apartmana ili se želi doista brinuti o mladima i starijima te ako je to zaista cilj zašto to tako ne stoji u Odluci.

Odgovoreno je da je Odluku donijelo gradsko vijeće te je citiran cilj: *„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."* prilikom čega je posebno naglašena potreba definiranja javnih sadržaja

Teodora Beletić: Postavlja pitanje zašto na prezentaciji piše pretežito stanovanje kada je planirana mješovita namjena?

Odgovoreno je kako je to kolokvijalni naziv na prezentaciji, kao što se niti dom za starije u karti namjene ne zove tako, prema pravilniku je to društvena namjene – socijalna.

Planirana mješovita namjena ima i društvene, socijalne, kulturne, poslovne i trgovačke namjene, odnosno one namjene koje su komplementarne stanovanju tako da se 49% na svim tim površinama, koje su kolokvijalno nazvane *pretežito stanovanje,* mogu realizirati i društveni sadržaji i javni i drugi koji služe stanovanju. Pretežito stanovanje znači minimum 51% stanovanja prema ovom planu. Broj stanova koji je ranije iznesen naveden je kao teoretski maksimum za najveći scenarij opterećenje prostora. Planom je predviđeno puno više drugih sadržaja na toj mješovitoj namjeni kao i na privatnim česticama a ne samo javnim.

Teodora Beletić: Predložila da se na lokaciji na kojoj je planirana priuštiva gradnja planira i priuštiva zadruga.

Odgovoreno je da je to varijanta priuštivog stanovanja.

Teodora Beletić: Postavlja pitanje zašto se ne bi i na privatnom zemljištu predvidjelo priuštivo stanovanje i stambena zadruga, dom za starije u suradnji javno-privatnog partnerstva. Napominje

kako će privatnik biti zainteresiraniji da se gradi nego da čekamo državu 30, 40, 50 godina. Predlaže da se umjesto pretežito stanovanje koristi izraz priuštivo stanovanje. Postavlja pitanje kako možemo biti sigurni da će se tamo graditi dom za starije.

Odgovoreno je da ne postoji urbanistički planirana zona priuštivog stanovanja. S obzirom na obveze koje proizlaze iz Zakona o priuštivom stanovanju i drugih zakona donijeti će se programi kojima će se planirati zone i razvijati u smjeru priuštivog stanovanja.

U prostornom planiranju se ne razrađuje hoće li to biti zona za stambenu zadrugu, za POS, zgradu financiranu iz HBOR-a, zgradu za socijalno ugrožene skupine, sve to spada pod priuštivo stanovanje koje će se razvijati s vremenom.

Istovremeno nema zapreke da ih netko drugi realizira, ali je teško zamisliti privatnika koji će se fokusirati na priuštivo stanovanja i upravo zato se to planira na javnim nekretninama.

Nastavno na maksimalni broj stanova, da bi investitor gradio maksimum u prosjeku mora osigurati 1,5 parkirno mjesto po stanu. Ukoliko je tamo 700 stanova, potrebno je osigurati preko 1000 parkirnih mjesta, a to nije moguće napraviti na površini, već je potrebno osigurati u podzemnim etažama što je financijski zahtjevno i nije realno. Iznesene brojke su teoretski maksimum.

Jamstvo da će tamo biti dom za starije proizlazi iz toga što je to predviđeno prostornim planom, planirana je namjena D2 na državnom zemljištu. Na drugoj lokaciji je planirana namjena M pri čemu je kroz tekstualni dio plana razrađeno na način da ukoliko nije društvena D2 može biti samo sport R1.

Teodora Beletić: Postavlja pitanje koliko je stanovnika intervjuirano te koliko će se uzeti u obzir mišljenje građana.

Odgovoreno je da je prije donošenja Odluke o izradi provedeno javno savjetovanje, tokom izrade plana je proveden participativni postupak te je trenutno u tijeku javna rasprava, a sve to s ciljem uključivanja javnosti u sam postupak kako bi se mišljenja građana i struke uzela u obzir.

Teodora Beletić: Postavlja pitanje o terminu javnog izlaganja.

Odgovoreno je da za više različitih razdoblja tokom godine dobivamo primjedbe pa u tom smislu nikada ne bismo imali izlaganja.

Helena Lozić Doklesić: Postavlja pitanje koliko je duboka rupa. Navodi kako u rupi zrak stoji, trgovački centar brani svježi zrak s mora, jedini protok je sa zapada na kojemu se dozvoljava P+6. Stanovanje u prizemlju je u rupi bez prodora zraka.

Odgovoreno je da su gornje etaže predviđene za stanovanje te da postoje prodori između građevnih čestica koji su obavezni.

Vlatko Balaić: postavlja pitanje može li Grad na zemljištu investitora propisati obvezu minimalno 20% za priuštivo stanovanje?

Odgovoreno je da za to nema zakonske osnove.

Vlatko Balaić: Postavlja pitanje „koji je iznos potrošen za betonski bunker?“

Odgovoreno je da nije poznato o čemu se radi i da nije predmet rasprave.

Dušica Radojčić: Postavlja pitanje koliko je maksimalno stanova na privatnom, a koliko na RH vlasništvu? Demantira da se neće graditi maksimalni broj stanova samo zbog parkirnih mjesta te navodi primjer hotela na Lungo mare gdje se dio parkirnih mjesta osigurava na javnim površinama.

Odgovoreno je da odredbama plana nije omogućeno osiguravanje parkirnih mjesta na javnim površinama već isključivo unutar građevne čestice, obavezno je osigurati 60% podzemno, a ostatak na terenu građevne čestice.

Dušica Radojčić: Komentira kako imamo bjesomučnu gradnju apartmana, a gubimo stanovnike. Takva vrsta investicije ne osigurava da to primijenimo, nema estetike niti kvalitete, nastat će prometni kaos, a taj broj stanova Puli ne treba. Mi kao društvo nismo dužni servisirati privatnog investitora. Svaki plan na isti način ne prihvaća klimatske promjene.

Vlatko Balaić: komentira kako je kvart nalik Černobilu.

Ingrid Družeta: Komentira kako treba graditi prometnicu te zašto bismo mi plaćali cestu?

Odgovoreno je da postoji odluka gradskog vijeća kojom se obveza gradnje prometnice može prenijeti na investitora.

Dušica Radojčić: Komentira kako se može smanjiti gabarite i površinu za gradnju te da za to ima alata ako postoji volja.

Odgovoreno je da je već važećim planom bila planirana gradnja.

Teodora Beletić: Postavlja pitanje možemo li smanjiti uvjete, promijeniti kriterije te konstatira kako bi trebalo ograničiti investitora.

Noel Mirković: Postavlja pitanje zašto nema presjeka da se vide visine, koliko je udaljena cementara? Komentira kako se radi novi kvart u blizini, a nije poznato zagađenje. Jesmo li planirali vrtić? Postoji li obveza provedbe natječaja? Zašto ga ne uvjetujemo i na privatnom zemljištu? Zašto je namjena rekreacije u rupi? Tko će ići dolje? Bilo bi logično da su dolje vrtače. Ima načina da se zadovolji da sve stane. Tko je bio u fokus grupi za participativni proces?

Odgovoreno je da su visinske kote prikazane na grafičkom prikazu. Postoji mogućnost gradnje društvene namjene u mješovitoj namjeni što uključuje i vrtić. Postoji obveza provedbe natječaja n za javne sadržaje, a zakonski nije moguće propisati obvezu natječaja na privatnom zemljištu. Spomenuto je da se stalno stavlja fokus na privatno, a ne promatraju se druge lokacije u vlasništvu RH.

TABLICA PRISUSTVA

JAVNA RASPRAVA O PRIJEDLOGU
IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA"

JAVNO IZLAGANJE
9. 07 2026. u 16:00 sati

R.br.	Ime i prezime	Organizacija/tvrtka	Kontakt/telefon	e-mail adresa	Potpis
	DAVOR VUKOVIĆ	POLITIČKA PLATFORMA MOŽEMO!			
	DUŠICA RADOČIĆ	MOŽEMO!			
	ANA FONOVIĆ	MOŽEMO!			A. Fonović
	ZORAN OLJAČA	GLAS ISTRE			
	[illegible]	HDZ			
	LORENA BOLJUNČIĆ	NL Lorena Boljunčić			
	TEODORA BELETIĆ	PROTIV SJEČE			Beletić Teodora

1

R.br.	Ime i prezime	Organizacija/tvrtka	Kontakt/telefon	e-mail adresa	Potpis
	VLATKO ŽAGIĆ	PS			
	SUBRAVKA ERMAN	PROTIV SJEČE			Erman
	Sanja Mikolić	Građanka			
	VLADIMIR, JURIŠIĆ	MO STOJA			
	KRISTINA NASTIĆ	građanka			
	NOEL MIRKOVIĆ	MOŽEMO! PULA			

2

Završetak javnog izlaganja: u 18.00.

Zapisnik sastavila: Karmela Maren, mag.ing.arh.

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA - POLA UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA Pula - Pola ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA E TUTELA DELL'AMBIENTE CITTÀ DI PULA - POLA REGIONE ISTRIANA REPUBBLICA DI CROAZIA

PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

| LISTOPAD | 2026 |

26



IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU

Nacrt konačnog prijedloga plana

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

URBANISTICA

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA 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): Javna rasprava (datum objave): „Glas Istre“ (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan od: 29.06.2026. do: 13.07.2026.
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: 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. (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) Ako se građevna čestica formira na način da obuhvaća dvije različite zone iz stavka 2. ovog članka istih namjena, 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. 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~~ prvenstveno 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 preostalih stijena 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, kada je to nužno radi stabilnosti i sigurnosti.

(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.

(15) Na dijelu građevne čestice koji se prema ovom članku uređuje kao parkovna i/ili prirodno zelena površina, na svakih 30 m² te površine mora biti zasađena jedna stablašica, odnosno visoko zelenilo i to drvenastim vrstama s popisa iz članka 103. ovih Odredbi (alepski bor, crni bor, cer, medunac, crni jasen i bjelograbić), dok se preostale vrste s tog popisa primjenjuju za niže slojeve vegetacije – grmlje, penjačice i travnjačke površine. Pješačke površine koje se prema stavku 1. ovoga članka uračunavaju u obvezni udio ne ulaze u obračun iz ovoga stavka.

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.~~

(2) Građevnu česticu namijenjenu gradnji doma za starije unutar površine javne i društvene namjene – socijalne (D2) koja je u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označena oznakom 6., kao i građevnu česticu doma za starije unutar površine mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) koja je u grafičkom dijelu plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ označena oznakom 10., 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) Na dijelovima površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) numeričke oznake 3.2. i 4. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, radi ublažavanja negativnih učinaka opskrbnog prometa postojećeg trgovačkog centra određuje se obveza uređenja pojasa visokog zelenila autohtonih vrsta okrenutih prema površini gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2), a koji se uređuje u sklopu obveznog udjela parkovne odnosno prirodno zelene površine građevne čestice.

(4) 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).

(2) Na dijelu površine mješovite namjene - društvene i sportsko-rekreacijske (M) numeričke oznake 10. iz grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“, radi ublažavanja negativnih učinaka opskrbnog prometa postojećeg trgovačkog centra određuje se obveza uređenja pojasa stablašica, odnosno visokog zelenila i to drvenastim vrstama s popisa iz članka 103. ovih Odredbi (alepski bor, crni bor, cer, medunac, crni jasen i bjelograbić), dok se preostale vrste s tog popisa primjenjuju za niže slojeve vegetacije – grmlje, penjačice i travnjačke površine. Pojas visokog zelenila treba biti orijentiran prema površini gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2), a uređuje se u sklopu obveznog udjela parkovne odnosno prirodno zelene površine građevne čestice.

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)~~ (1) Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim stablašicama, odnosno visokim ~~autohtonim~~ zelenilom drvenastim vrstama s popisa iz članka 103. (alepski bor, crni bor, cer, medunac, crni jasen i bjelograbić), dok se preostale vrste s tog popisa primjenjuju za niže slojeve vegetacije — grmlje, penjačice i travnjačke površine. 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.~~

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.
(6) Osim s prometnih površina određenih grafičkim dijelom Plana, kolni pristup površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene (M) i površini sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) može se ostvariti i sa zapadne strane, korištenjem postojeće servisne prometnice unutar površine gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2), bez gradnje nove prometnice i bez izmjene namjene površina utvrđene ovim Planom.

(7) Pristup iz stavka 6. ovoga članka ostvaruje se uz sljedeće uvjete:

- zadržava se kolni pristup navedenim površinama sa sjeveroistočne strane obuhvata određen grafičkim dijelom Plana, koji ostaje osnovni pristup;
- izvodi se u postojećem profilu servisne prometnice, uz zahvate u opsegu nužnom za priključenje i sigurno odvijanje prometa;
- položaj i oblikovanje priključka propituju se u sklopu javnog arhitektonsko-krajobraznog natječaja za zonu R1 iz članka 133. stavka 1. točke 2. ovih Odredbi;
- ne smije se umanjiti javna dostupnost i prohodnost pješačkih površina, a kolni promet ne može se planirati kroz koridore obavezne zaštite vizura iz članka 67. stavka 3. ovih Odredbi;

  potrebno je osigurati odvojeno i sigurno kretanje pješaka do površina M i R1.

(8) Točan položaj priključka iz stavka 6. ovoga članka utvrđuje se u postupku izdavanja akata za provedbu Plana, uz odgovarajuću primjenu stavka 5. ovoga članka.

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:
(2)

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 grafičkog dijela Plana list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.	Maks. k-ig	Maks. k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj 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.	
10	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
10	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 (m²)		Površina izgrađenosti (m²)	
		Min.	Maks.	Min.	Maks.
1	A1/C1	400	1000	70	slobodnostojeća 200 ~~200~~ dvojna 200 niz 150

STAMBENE GRAĐEVINE (S)				
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
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. Uz navedenu obvezu preporuka je omogućiti i dodatne javno dostupne pješačke prolaze koji će se realizirati kroz građevnu česticu ili građevinu prema središnjoj javnoj površini (R1).
(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) Pješački prolazi iz stavka 6. ovog članka moraju biti javno dostupni odnosno trajno otvoreni za prolaznike.
(7) 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.).
(8) Najmanje 20% površine građevnih čestica potrebno je urediti kao parkovne i/ili prirodno zelene ili pješačke površine, sadnjom autohtonih vrsta biljnog materijala prema članku 103. 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.
(9) 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.~~

(1) 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.
(2) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.
(3) Ukupna visina antenskih stupova i sličnih infrastrukturnih uređaja i naprava ne smije premašiti 15 m. Kada se postavljaju na građevine visokogradnje, njihova visina ne smije premašiti 5 m.
(4) Po pojedinoj lokaciji dopuštena je postava jednog antenskog stupa. Antenski se sustavi po mogućnosti postavljaju na postojeće i planirane građevine, uz objedinjavanje više operatora na jednom antenskom sustavu.
(5) Antenski sustavi veličinom i oblikom ne smiju narušiti izložene vizure niti se smiju postavljati unutar koridora obavezne zaštite vizura utvrđenih člankom 67. stavkom 3. ovih Odredbi.
(6) U postupku izdavanja akta za provedbu Plana odgovarajućim se elaboratom dokazuje da antenski sustav elektromagnetskim zračenjem neće štetno utjecati na zdravlje ljudi i ostalih živih bića.
~~(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 korelirati 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“, koji je orijentacijskog karaktera i utvrđuje se na način propisan člankom 133. stavkom 5. ovih Odredbi, 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, dopuna novim visokim zelenilom provodi se drvenastim vrstama s popisa iz članka 103. (alepski bor, crni bor, cer, medunac, crni jasen i bjelograbić), dok se preostale vrste s tog popisa primjenjuju za niže slojeve vegetacije — grmlje, penjačice i travnjačke površine.

(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.
(5) Obuhvat natječaja iz stavka 1. ovoga članka prikazan je u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ i orijentacijskog je karaktera. Točan obuhvat pojedinog natječaja utvrđuje se programom natječaja prije pokretanja postupka. Programom natječaja obuhvat se može proširiti na dijelove kontaktnih javnih pješačkih i prometnih površina radi cjelovitog rješavanja kolnog i pješačkog pristupa te uređenja kontaktnih površina.

I LISTOPAD I 2026 I

26



IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

III. OBRAZLOŽENJE

Nacrt konačnog prijedloga plana

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

URBANISTICA

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

<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:
Glas Istre“ (13. lipnja 2026.)
web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.)
web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)</td><td>Javni uvid održan:
od: 29.06.2026.
do: 13.07.2026.</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</td></tr>
<tr><td>Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:
URBANISTICA
d.o.o.
ZAGREB, Gajeva 2a</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.
JASMINKA PILAR KATAVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 1999</td></tr>
<tr><td>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.</td><td>
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist.
Ana Putar, dipl.ing.arh.
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</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 konačnog prijedloga plana 1

UVOD 4

1. POLAZIŠTA 5

1.1. Odluka o izradi 5

1.1.1. Savjetovanje s javnošću 7

1.2. Analiza lokacije 8

1.3. Analiza obuhvata 10

1.4. Analiza terena 13

1.5. Analiza vlasničke strukture 14

1.6. Analiza prostorno-planske dokumentacije 15

1.6.1. Generalni urbanistički plan Grada Pule 15

1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja 25

1.7. Inicijative i zahtjevi 27

1.7.1. Inicijativa za izradu i financiranje 27

1.7.2. Zahtjevi javnopravnih tijela 29

1.8. Participativni proces 31

2. CILJEVI 32

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja 32

2.1.1. Ciljevi prostornog uređenja naselja 32

3. IZMJENE I DOPUNE 33

3.1. Namjena površina 33

3.2. Način i uvjeti gradnje 34

3.3. Sustav oborinske odvodnje 36

3.4. Prostorni pokazatelji za planiranu gustoću stanovanja i planiranu gustoću stanovništva 36

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:

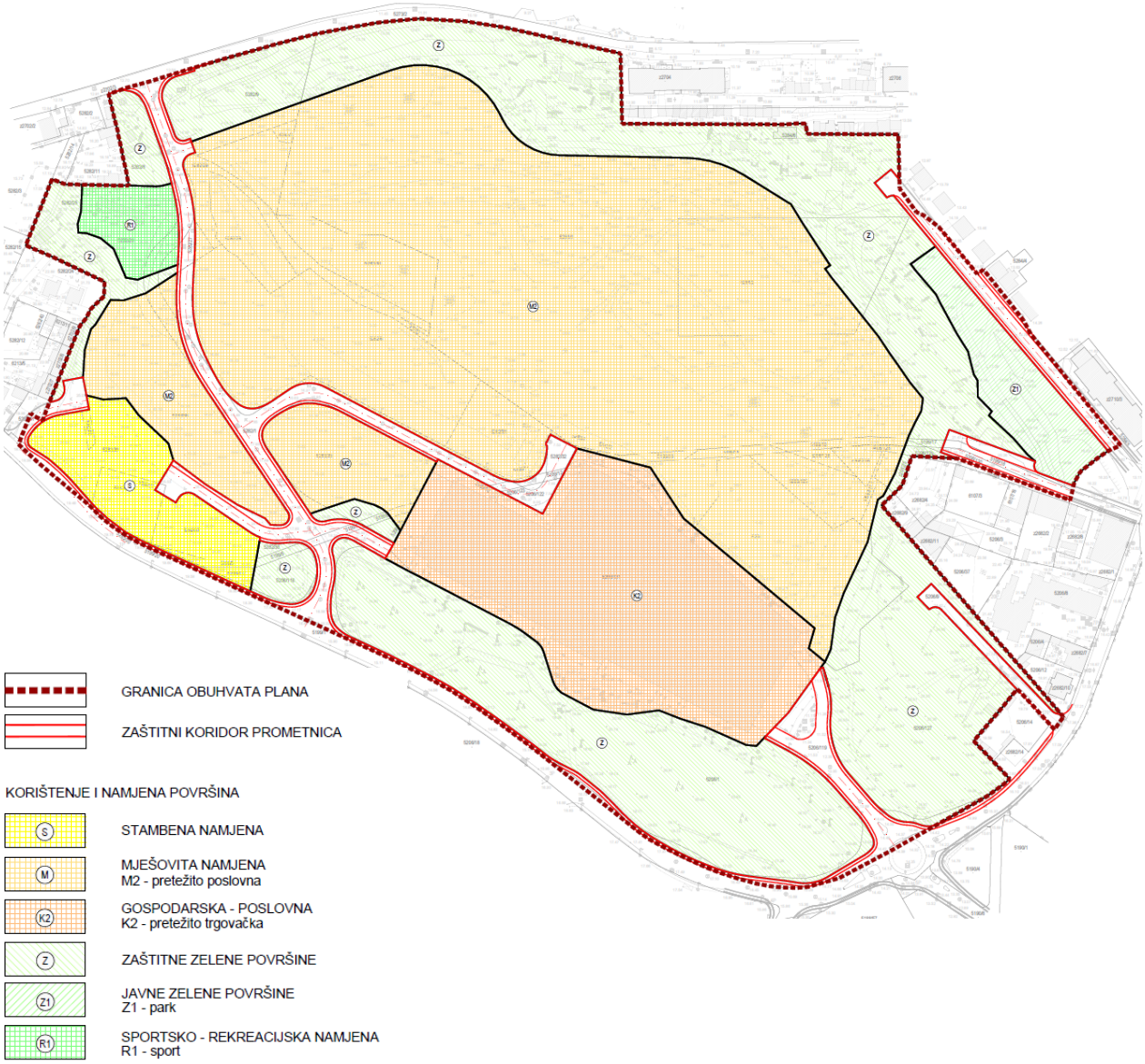
- *preispitivanja i redistribucije namjena unutar obuhvata Plana sukladno mogućnostima koje proizlaze iz Generalnog urbanističkoga plana Grada Pule („Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola" br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni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

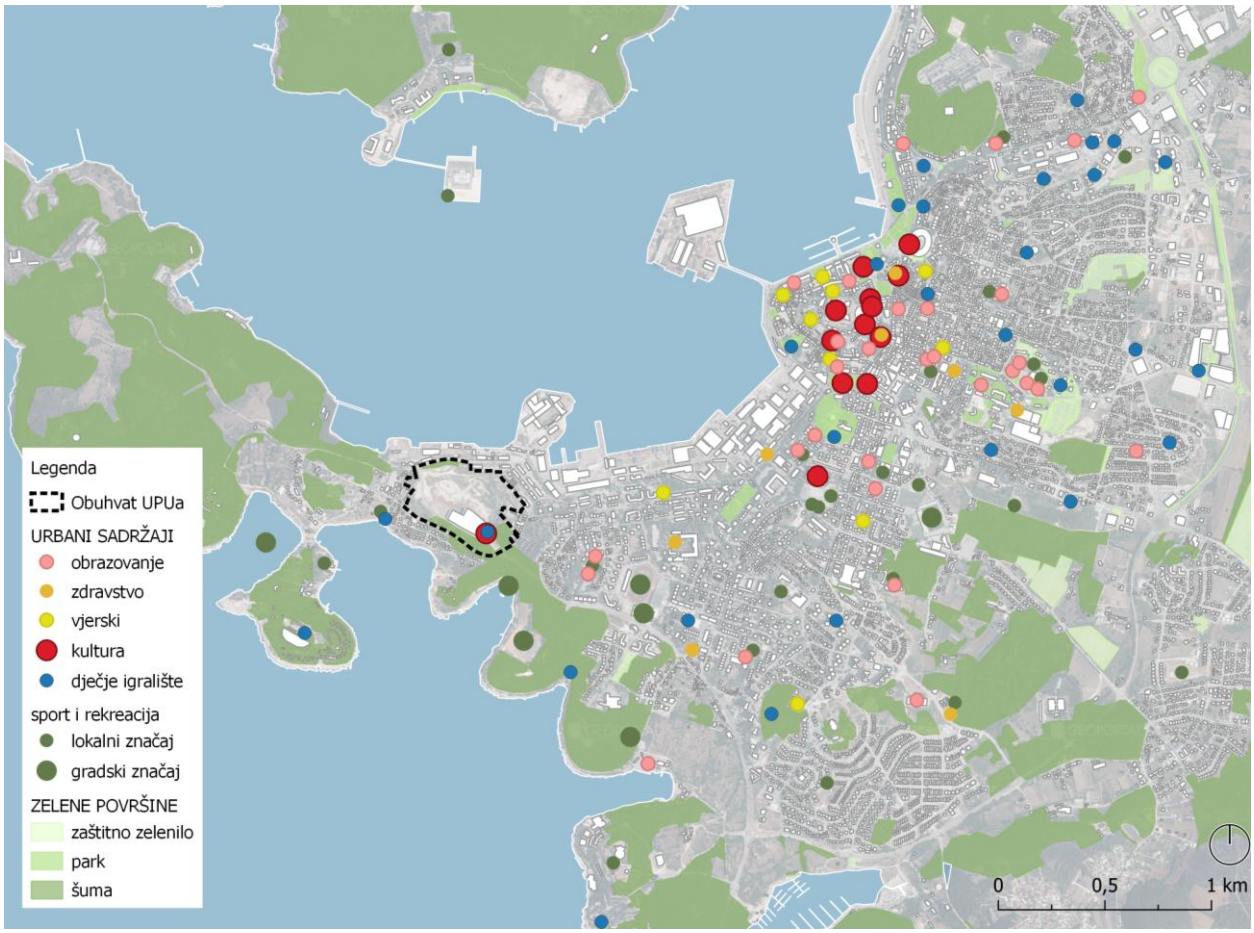
Urbanistički plan uređenja "Max Stoja" obuhvaća područje bivšeg kamenoloma, odnosno povijesnih bitnica i utvrde "Maximilian", od kojih područje dobiva svoj toponim. UPU se nalazi na rubnom dijelu urbanog središta grada Pula - Pola, odnosno na kontaktnom području s poluotokom Muzil.

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.



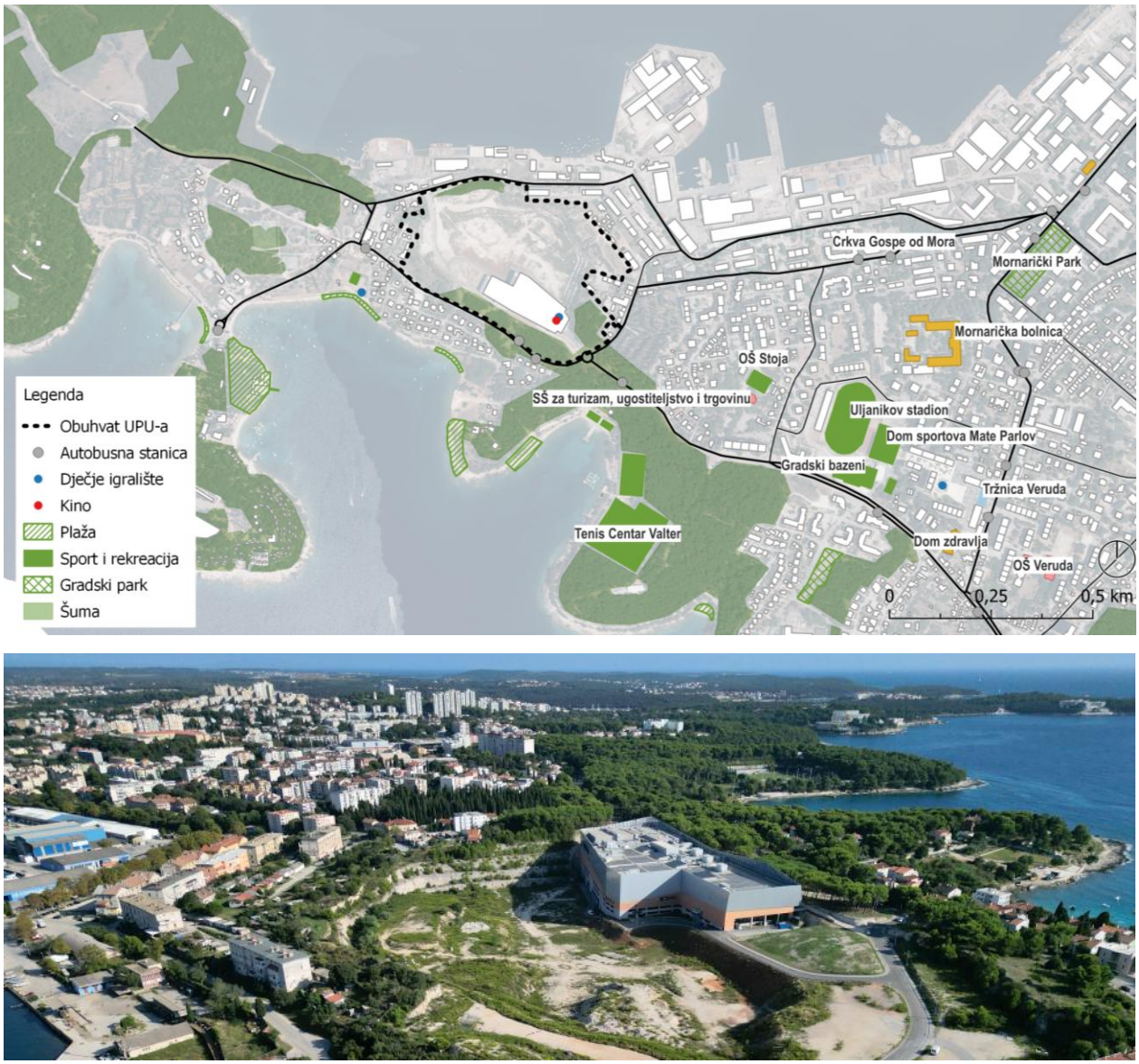
Slika 3. lokacija UPU-a "Max Stoja" u odnosu na sadržaje šireg konteksta Grada Pule (analiza Urbanistica d.o.o.)

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

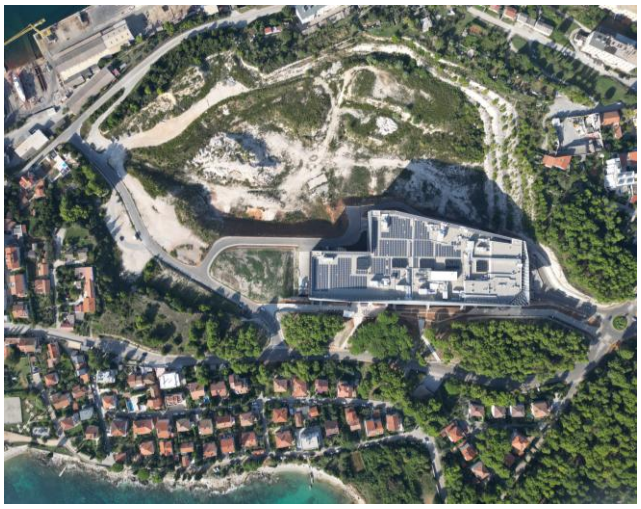
1.3. Analiza obuhvata

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)

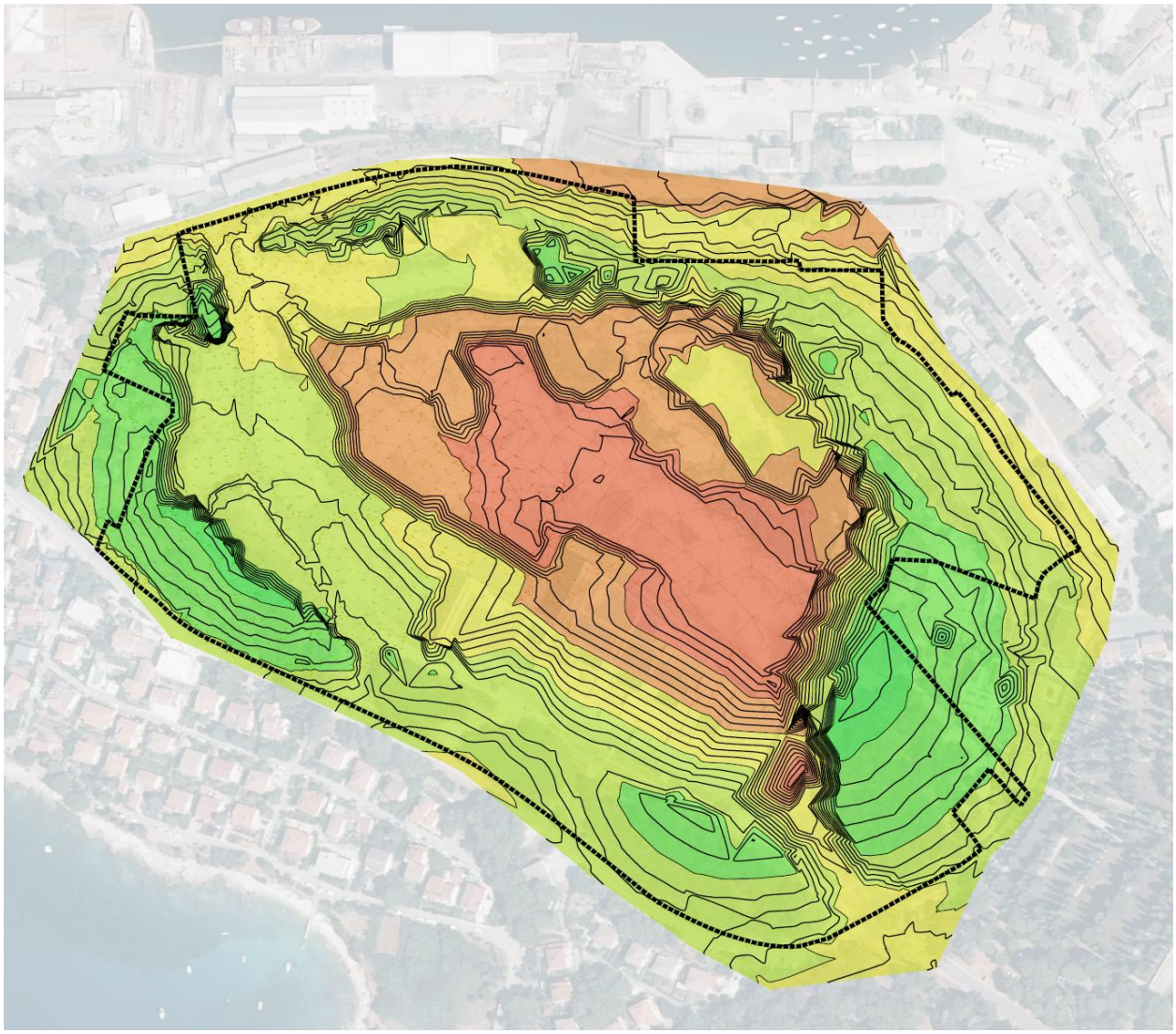


Slika 20. vizura prema Muzilu

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.

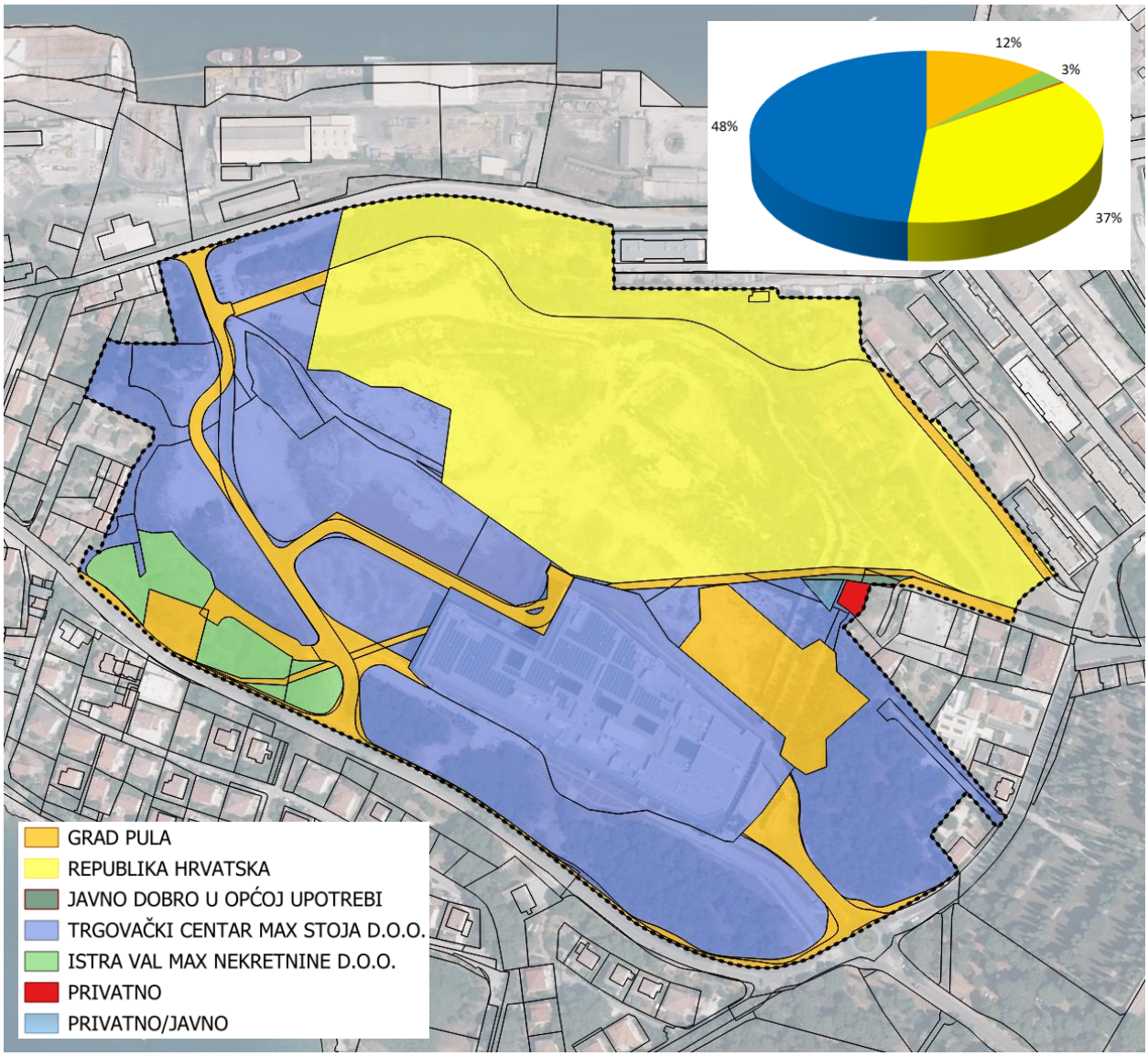


Slika 21. prikaz topografije terena (slojnice s oznakama visine po boji)

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).



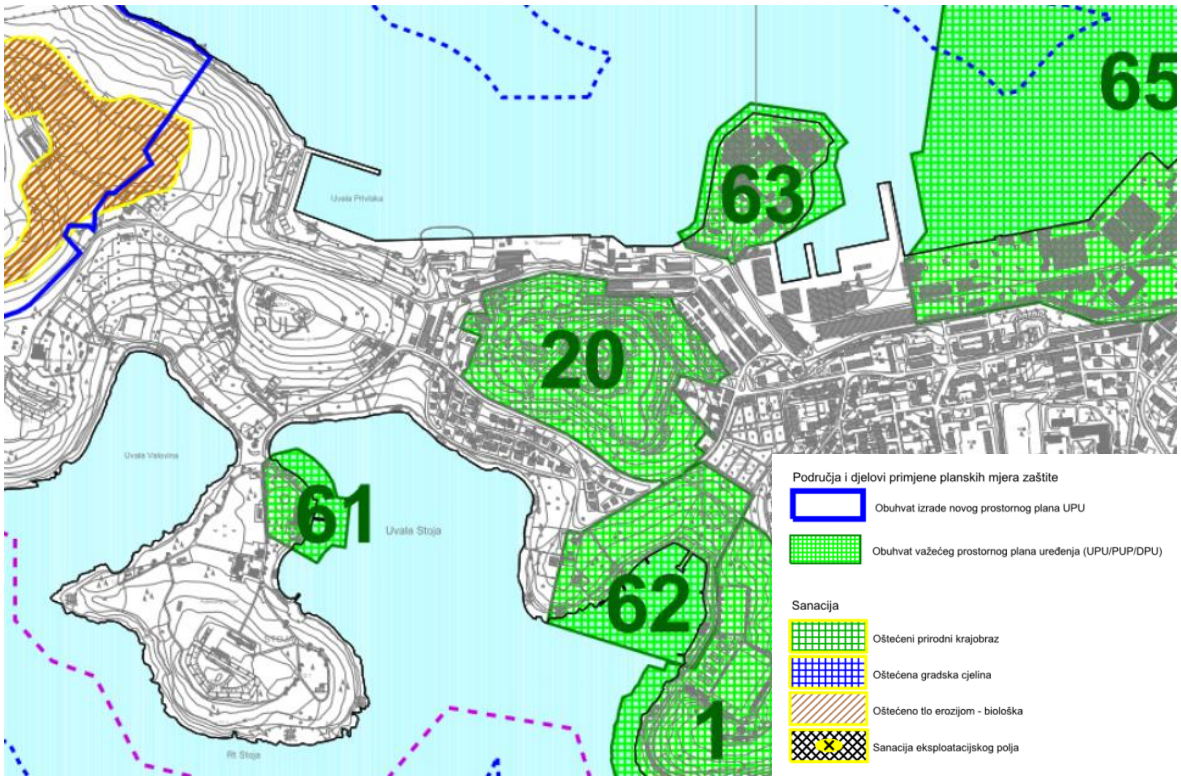
Slika 22. prikaz analize vlasničke strukture unutar obuhvata UPU-a

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.

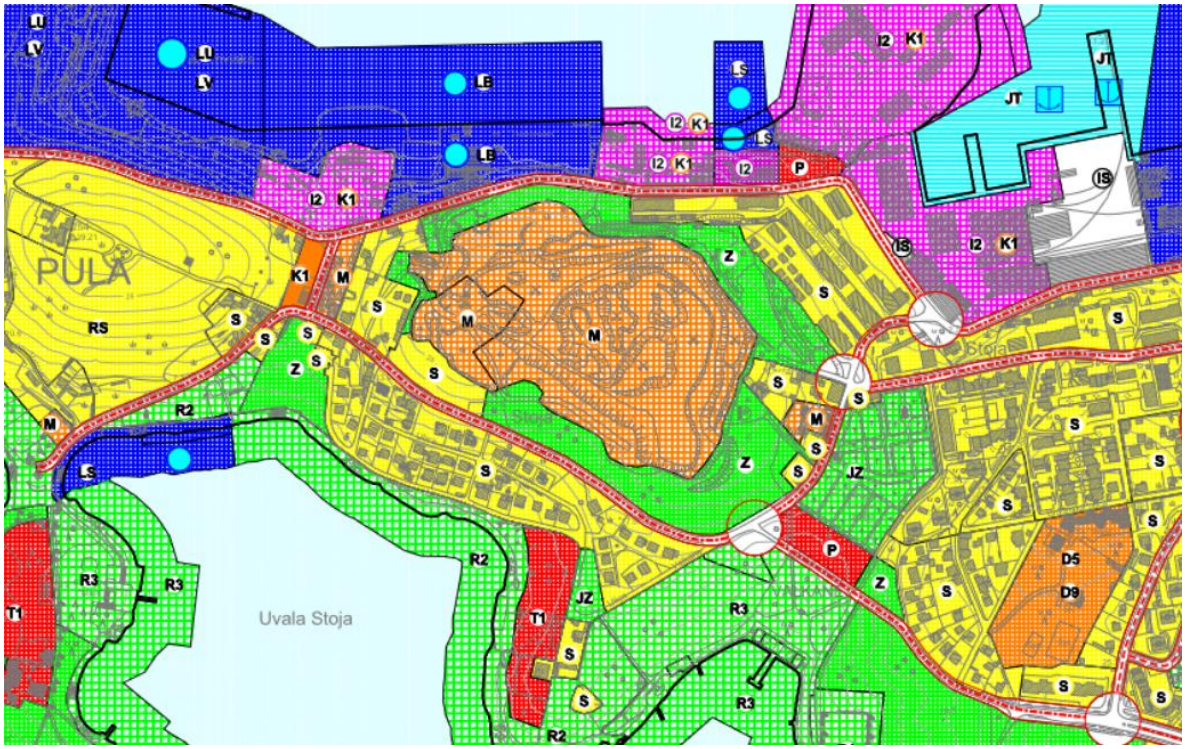
Obuhvat UPU-a "Max Stoja" definiran je GUP-om, odnosno kartografskim prikazom 4.2. *Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*, kao obuhvat važećeg prostornog plana (20 - Max Stoja).



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. 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 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[1].

Izuzetak od odredbi 11. stavka ovog članka se odnosi na područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“ unutar

[1] 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.

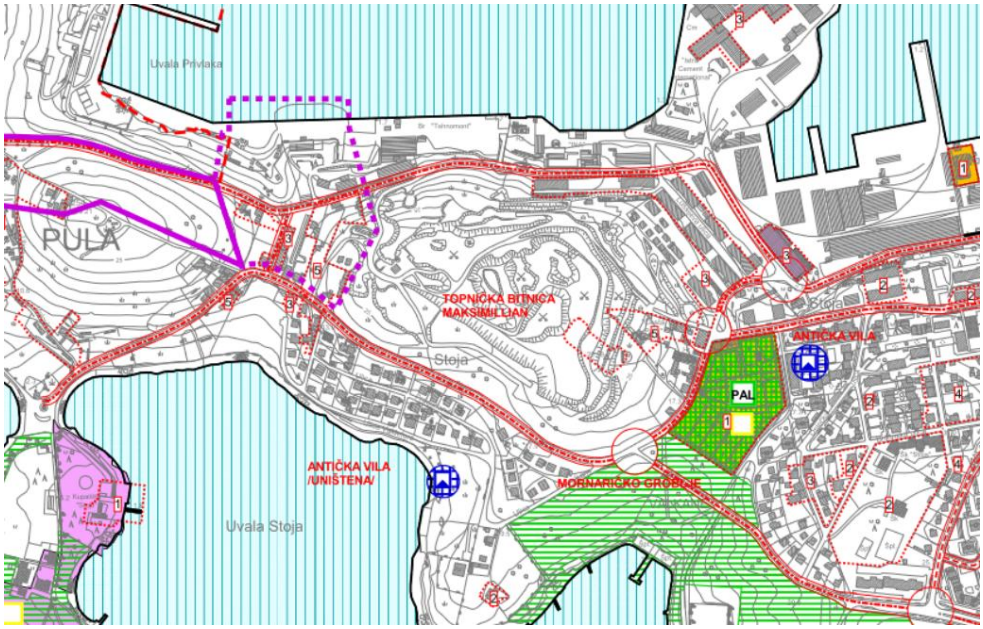
Iznimno, u obvezni udio građevne čestice koji je namijenjen za parkovne nasade i/ili prirodno zelenilo može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je iznad podzemne garaže osigurana dovoljna debljina nadsloja za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila u debljini od 1,5 m (izvadak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

kojega se u okviru propisanog minimalnog udjela građevne čestice uređenog kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo mogu uređivati i pješačke površine bez mogućnosti da se iste koriste za bilo koji oblik parkiranja.

Zaštitne zelene površine (Z)

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

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



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

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:

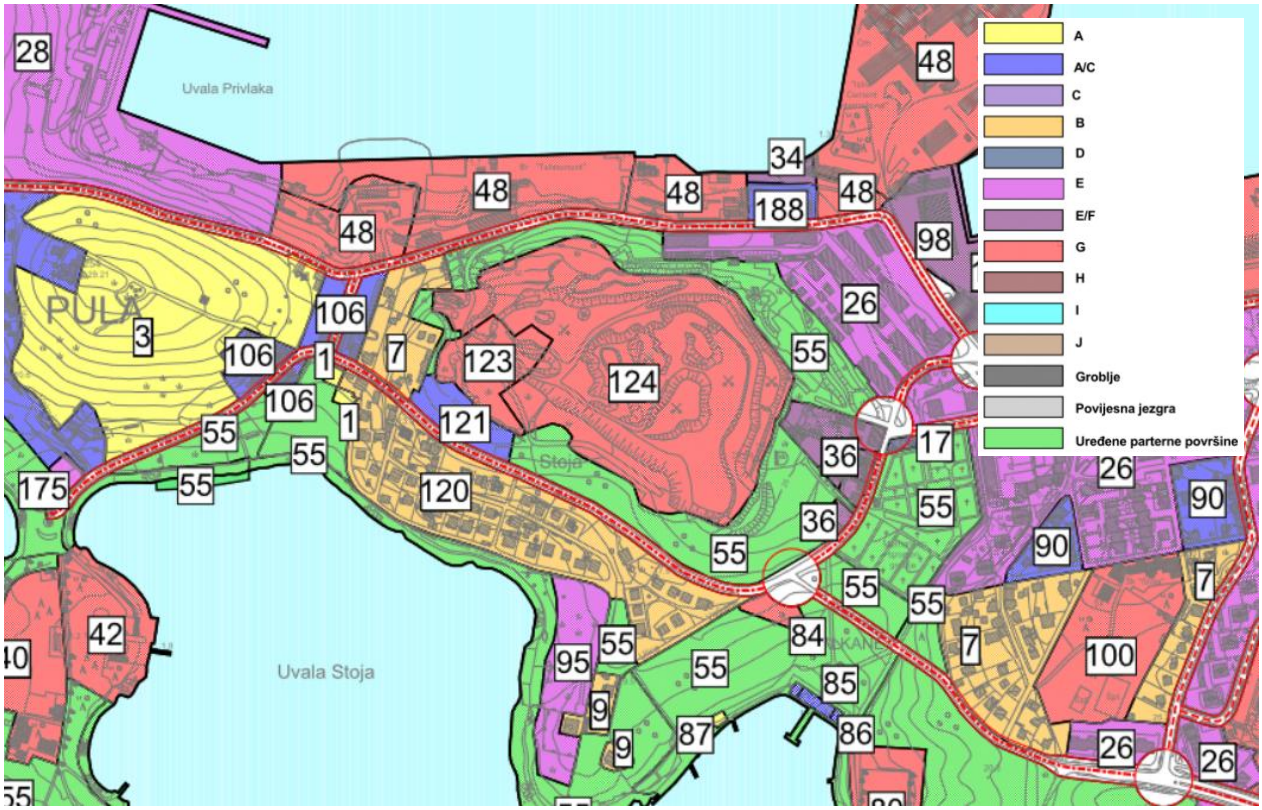
- zelenih tampon zona između površina različitih namjena:

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.[2]

[2] Izvadak iz članka 67. odredbi GUP-a Pule:

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.[3]

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

oznaka zone	**121**	**123**	**124**[4]
zona	A/C	G	G
minimalna površina izgrađenosti (m2)	70	1000	70
maksimalna površina izgrađenosti (m2)	200	5000	12000
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

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.

[3] 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.*

[4] 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.

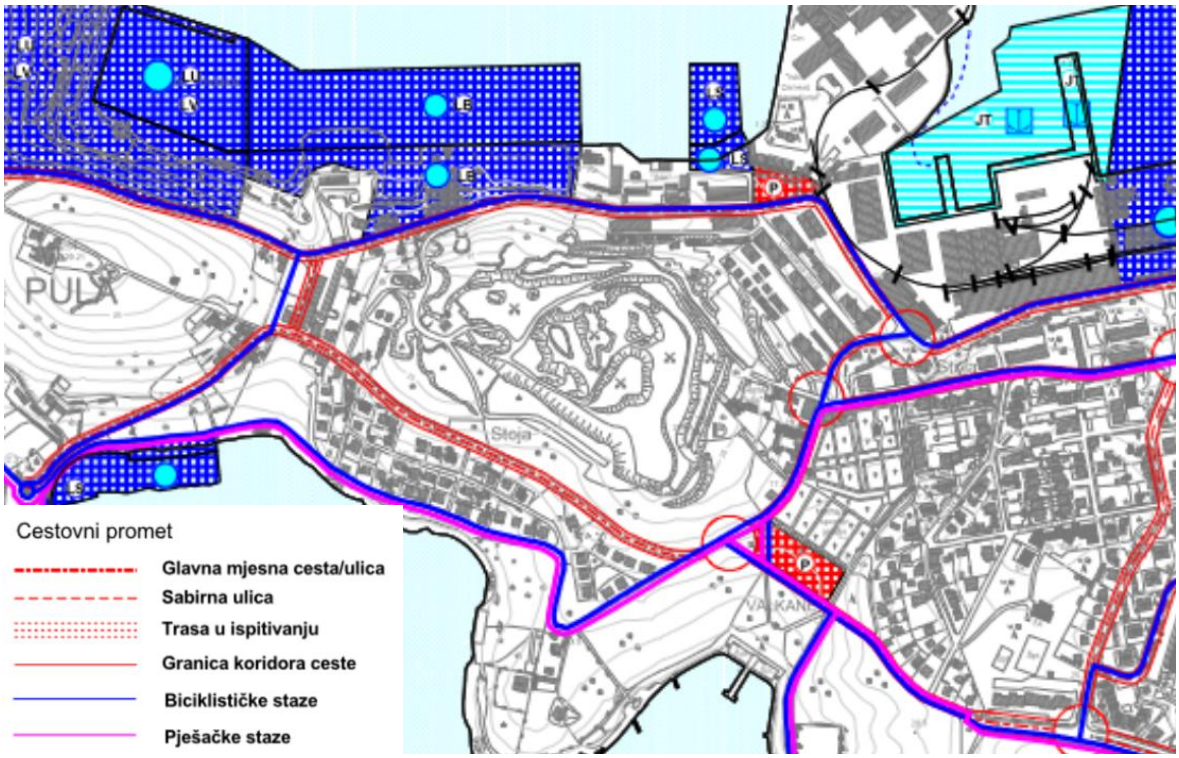
građevine visokogradnje	da	da	da
pomoćne građevine	ne	ne	ne

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[5], 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:

- 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,*

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

- *za sabirne ulice/ceste 40m,*
- *za ostale ulice/ceste ovim GUP-om ne utvrđuje se koridor*

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

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

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

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

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

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

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

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

- **za zonu oznake 121** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,3, minimalna površina izgrađenosti iznosi 70 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

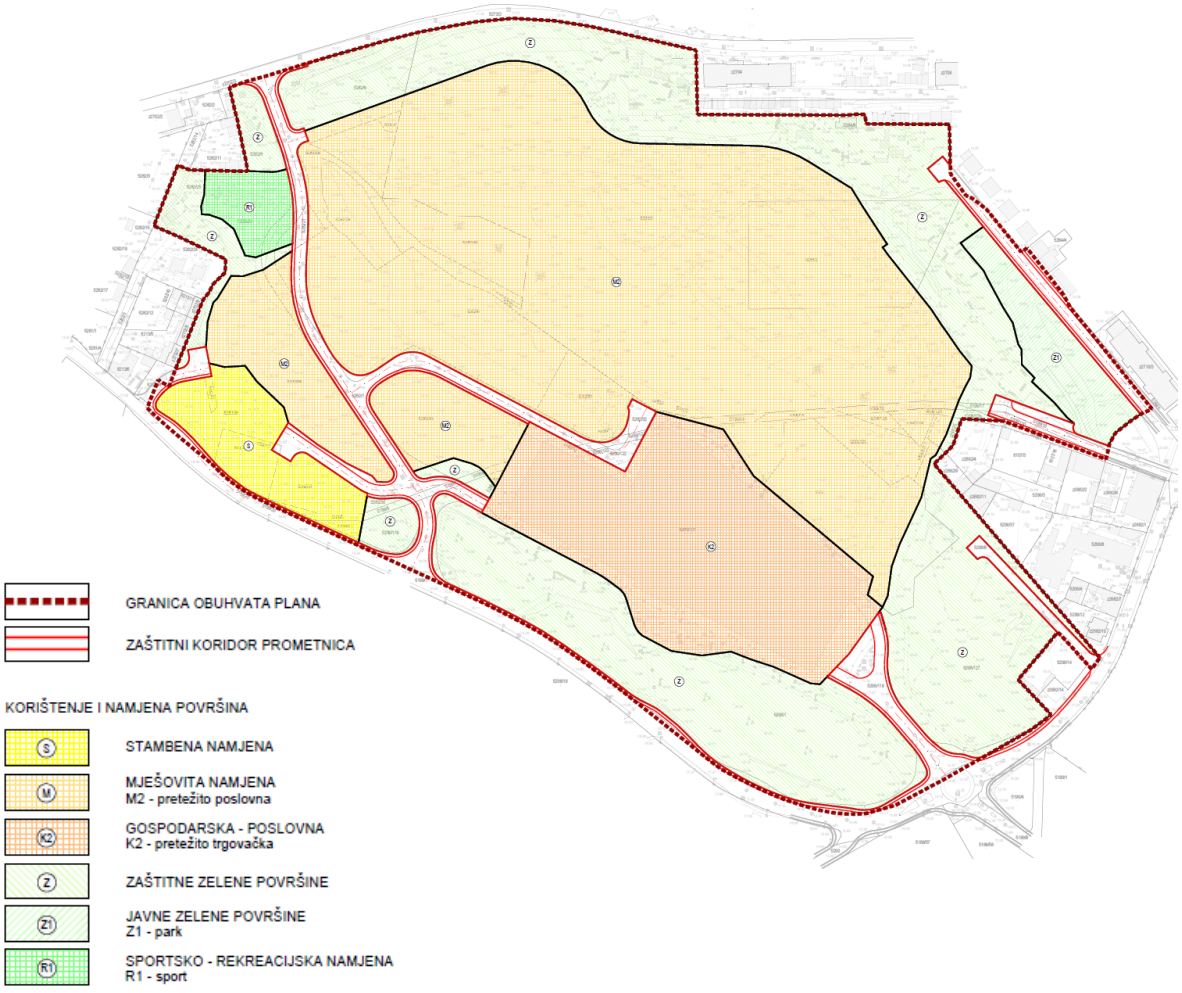
1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja

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:

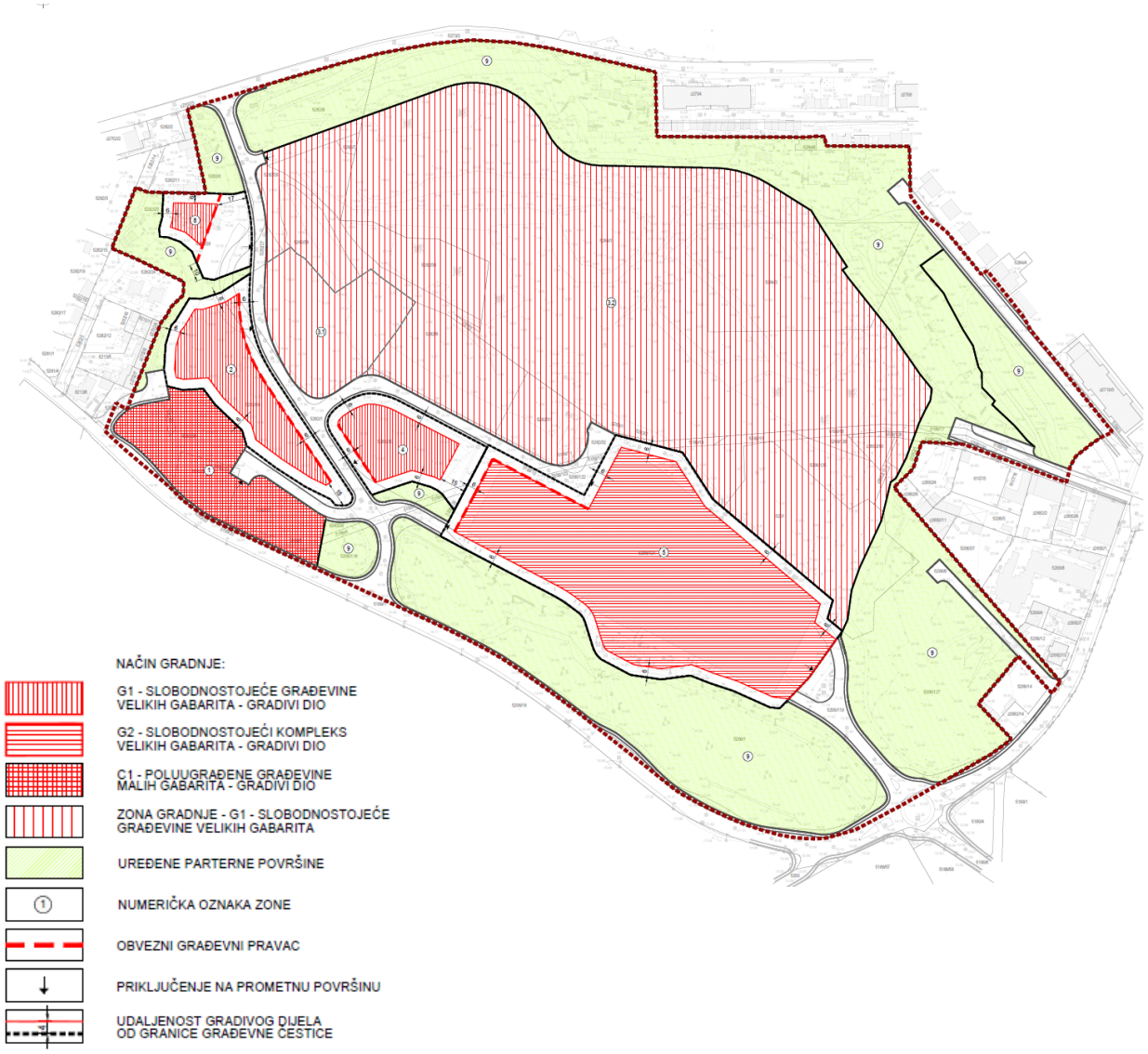
1. S - stambena
2. M mješovita (M2 -pretežito poslovna)
3. K2 gospodarska poslovna - pretežito trgovačka
4. Z - zaštitne zelene površine
5. Z1 - javne zelene površine
6. R1 - sportsko-rekreacijska (sport)



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, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula-Pola dana 09. kolovoza 2022. godine, donosi

ZAKLJUČAK
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 Zoričić, 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 usklađivanje 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:

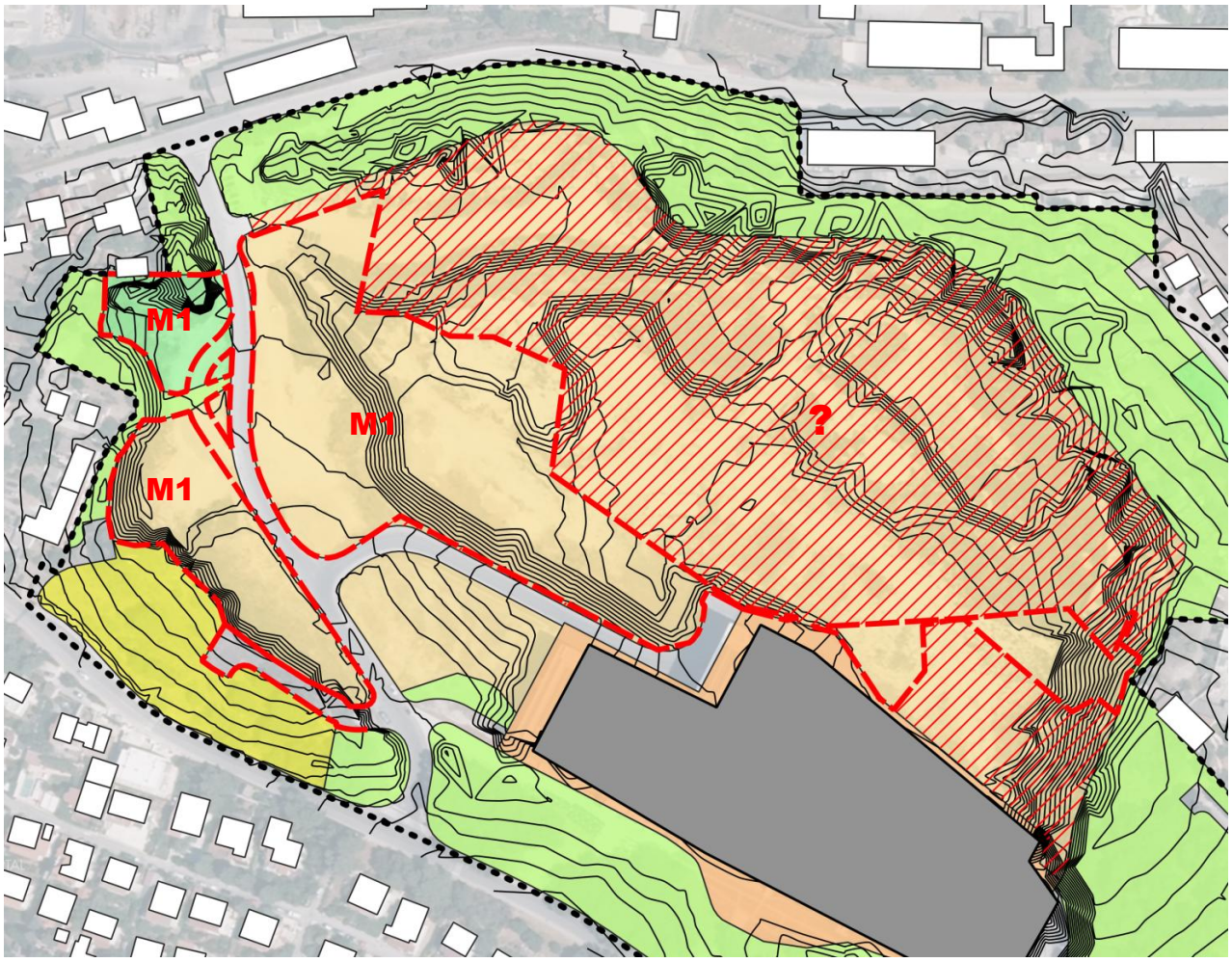
1. promjena namjene za zonu br. 8 iz kartografskog prikaza Način gradnje iz namjene sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1);
2. promjena namjene za zone br. 2 i 3.1 te dio zone 3.2 (dio u našem vlasništvu) iz kartografskog prikaza Način gradnje iz mješovite pretežito poslovne (M2) u mješovitu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

Kao rezultat provedenog participativnog procesa predložene su sljedeće smjernice:

- *Prostor je potrebno (pre)urediti u općem i javnom interesu transparentnim procesom.*
- *Potrebno je provesti javni arhitektonsko-urbanistički natječaj za uređenje prostora.*
- *Potrebno je transparentno izvijestiti i uključiti javnost u odluke o finalnom programiranju i projektiranju sadržaja.*
- *Važno je sačuvati zelenilo i potencirati zelenu infrastrukturu (sadnjom lokalnog i autentičnog bilja) stvaranjem mreže unutar šireg prostornog konteksta.*
- *Potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena (kultura, sport i rekreacija i dr.) koji omogućuju različite vrste interakcija između korisnika prostora (npr. minimalna - tranzitni prostor do intenzivna - trg, igralište, kulturni centar i dr.). Pritom je potrebno voditi računa o izbjegavanju eventualnih sukoba između različitih namjena prostora i intenziteta interakcija (buka, promet i dr.).*
- *Pri uvođenju novih sadržaja u navedeni prostor potrebno je unaprijediti sustav javnog prijevoza uvođenjem novih linija (u skladu sa SUMP-om) te osigurati kvalitetnu pješačko-biciklističku infrastrukturu.*
- *U uređenje prostora treba inkorporirati memoriju mjesta (u suradnji s Arheološkim muzejom Istre i*

drugim relevantnim institucijama i stručnjacima).

- *Važno je pažljivo pristupiti planiranju stambene namjene s obzirom na ukupno stanje u prostoru Grada Pule.*
- *Prostor je primarno tranzitni - potrebno je očuvati i unaprijediti njegov potencijal za povezivanje okolnih dijelova Pule (Muzil, Stoja, Lungomare i dr.) s naglaskom na dominantni pravac istok-zapad.*
- *Planirane sadržaje potrebno je integrirati u stambena područja u neposrednom kontaktu s ciljem njihove revitalizacije.*

2. CILJEVI

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

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

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

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

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

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

2.1.1. Ciljevi prostornog uređenja naselja

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

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

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

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

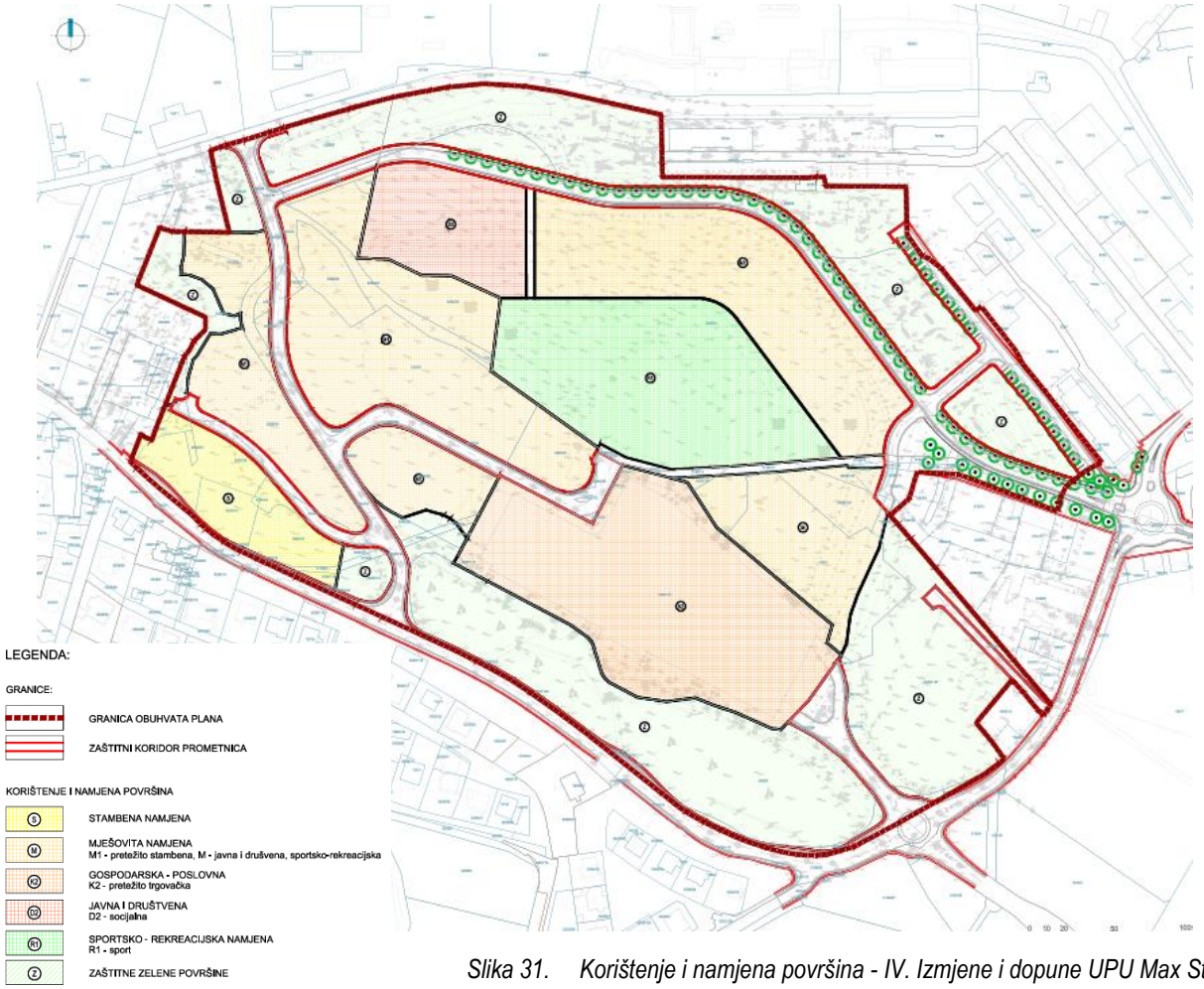
3. IZMJENE I DOPUNE

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

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

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

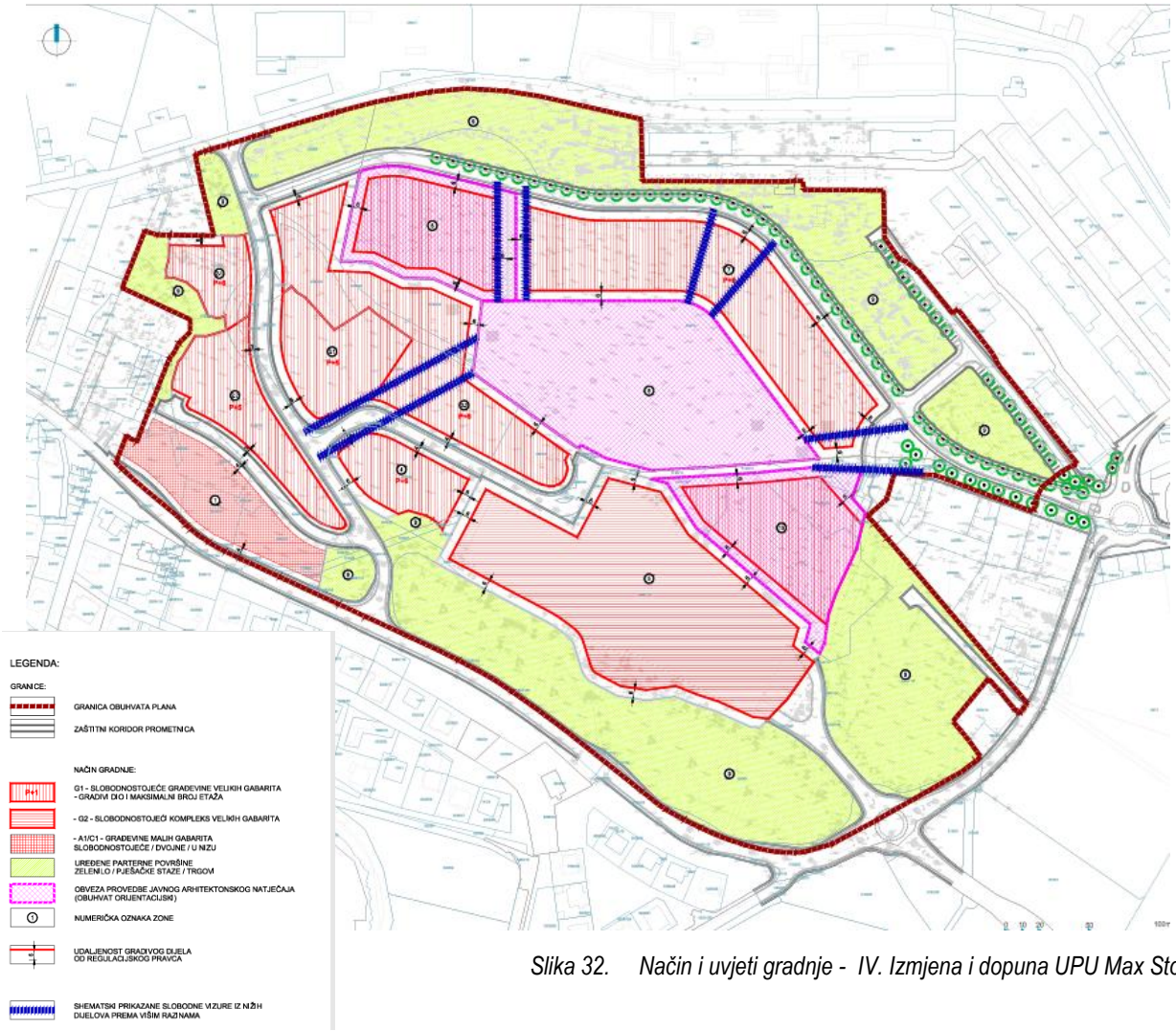


Slika 31. Korištenje i namjena površina - IV. Izmjene i dopune UPU Max Stoja

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.

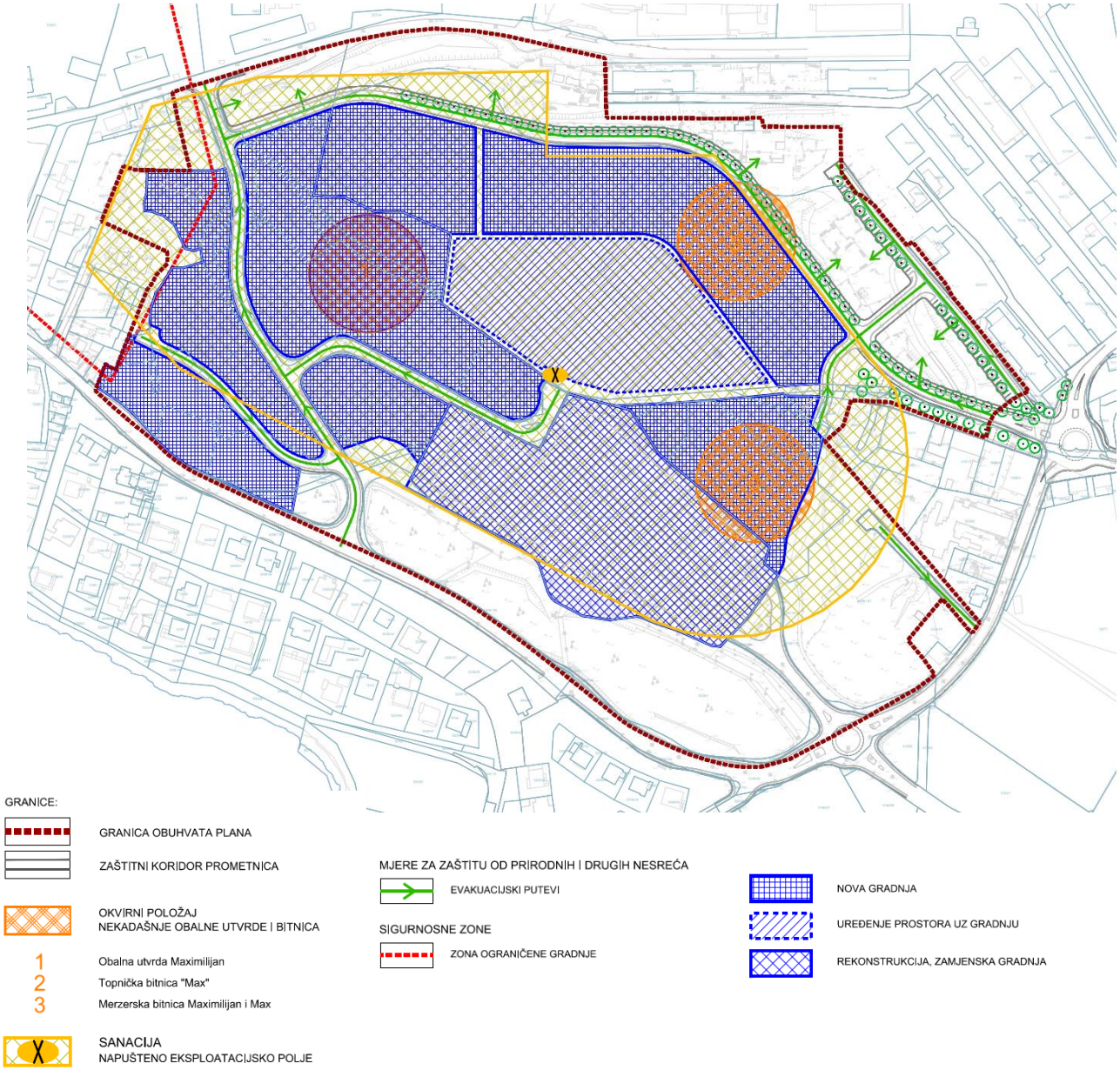
3.2. Način i uvjeti gradnje



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

Kroz način i uvjete gradnje definirana je tipologija gradnje, minimalne udaljenosti građevina od regulacijske linije, orijentacijski 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.

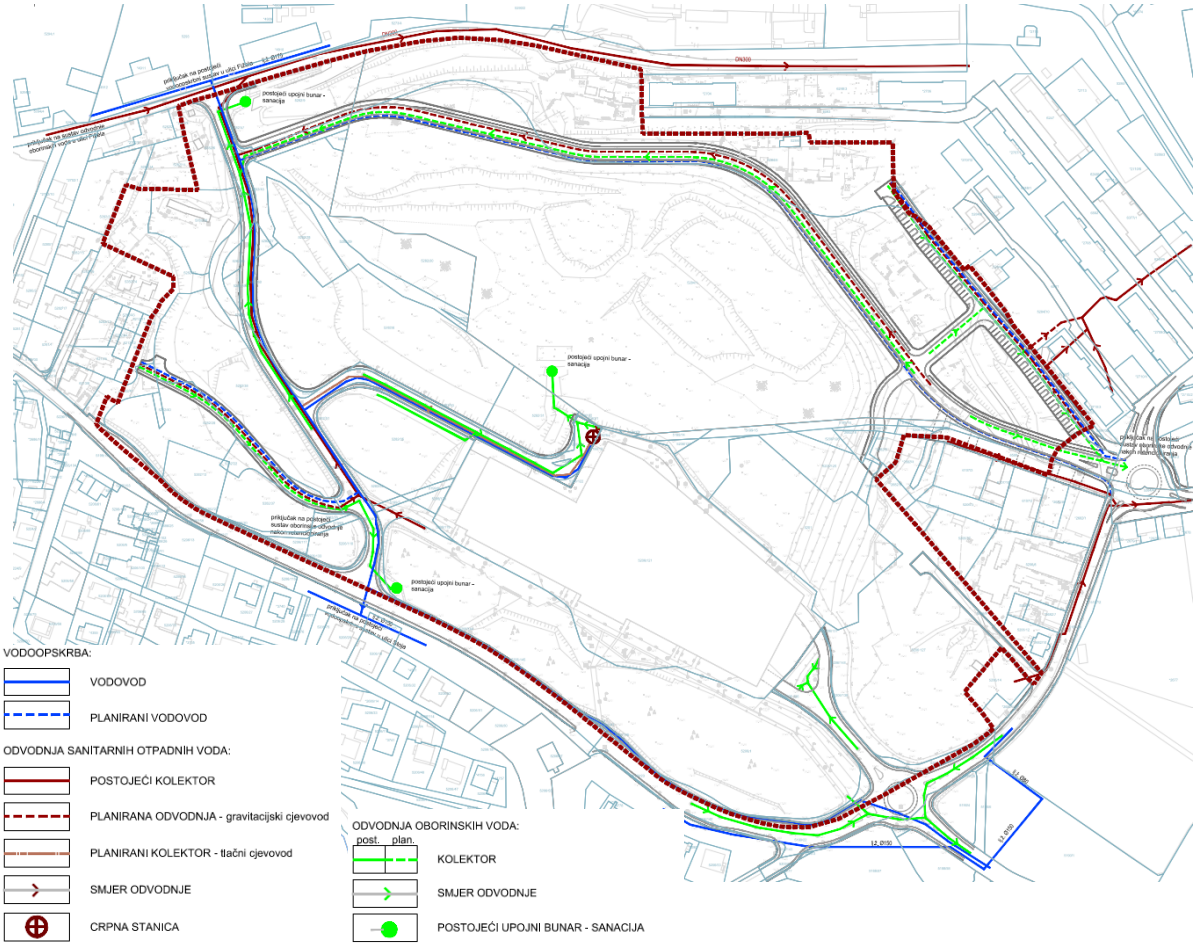
Oblici i uvjeti korištenja



Slika 33. Oblici i uvjeti korištenja - IV. Izmjene i dopune UPU Max Stoja

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

3.3. Sustav oborinske odvodnje



Slika 34. Vodoopskrba i odvodnja - IV. Izmjene i dopune 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.

3.4. Prostorni pokazatelji za planiranu gustoću stanovanja i planiranu gustoću stanovništva

Gustoća stanovanja (Gstn) (neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine.

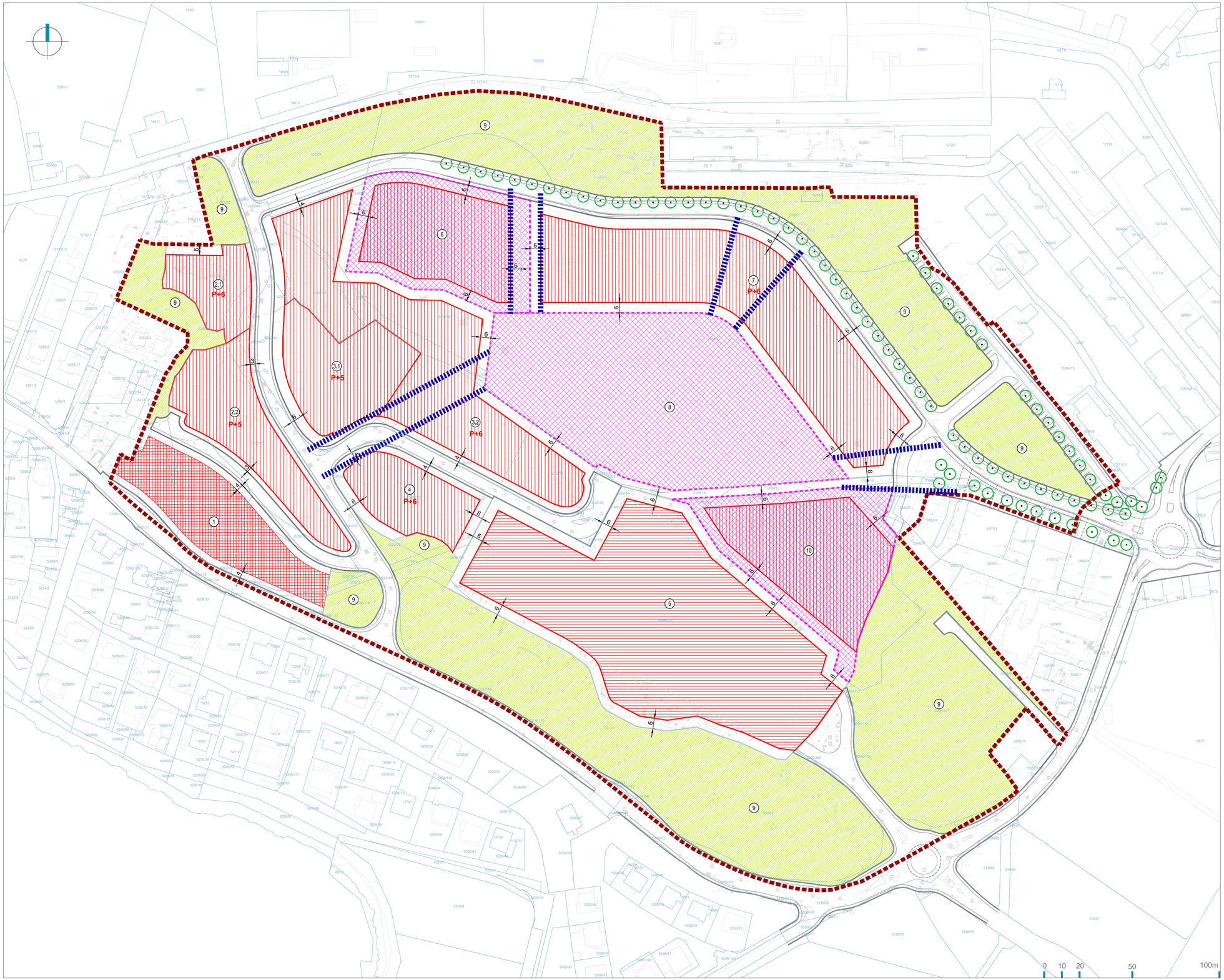
Planirani broj stanovnika na području obuhvata Plana s obzirom na karakter planskog rješenja i definirane uvjete gradnje (veličinu građevnih čestica i broj funkcionalnih jedinica), procjenjuje se na **4.920 stanovnika** (cca 1.605 stanova na površinama mješovite namjene i 40 stanova na površini stambene namjene) pa stoga gustoća stanovanja (Gstn) (neto) iznosi:

Gstn = 4920 / 5,16 ha = **952 st /ha**

Gustoća stanovništva (Gst) je odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana.

Gustoća stanovništva (Gst) bruto na području obuhvata Plana prema tome iznosi:

Gst = 4.920 / 16,17 ha = **304 st /ha**



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA

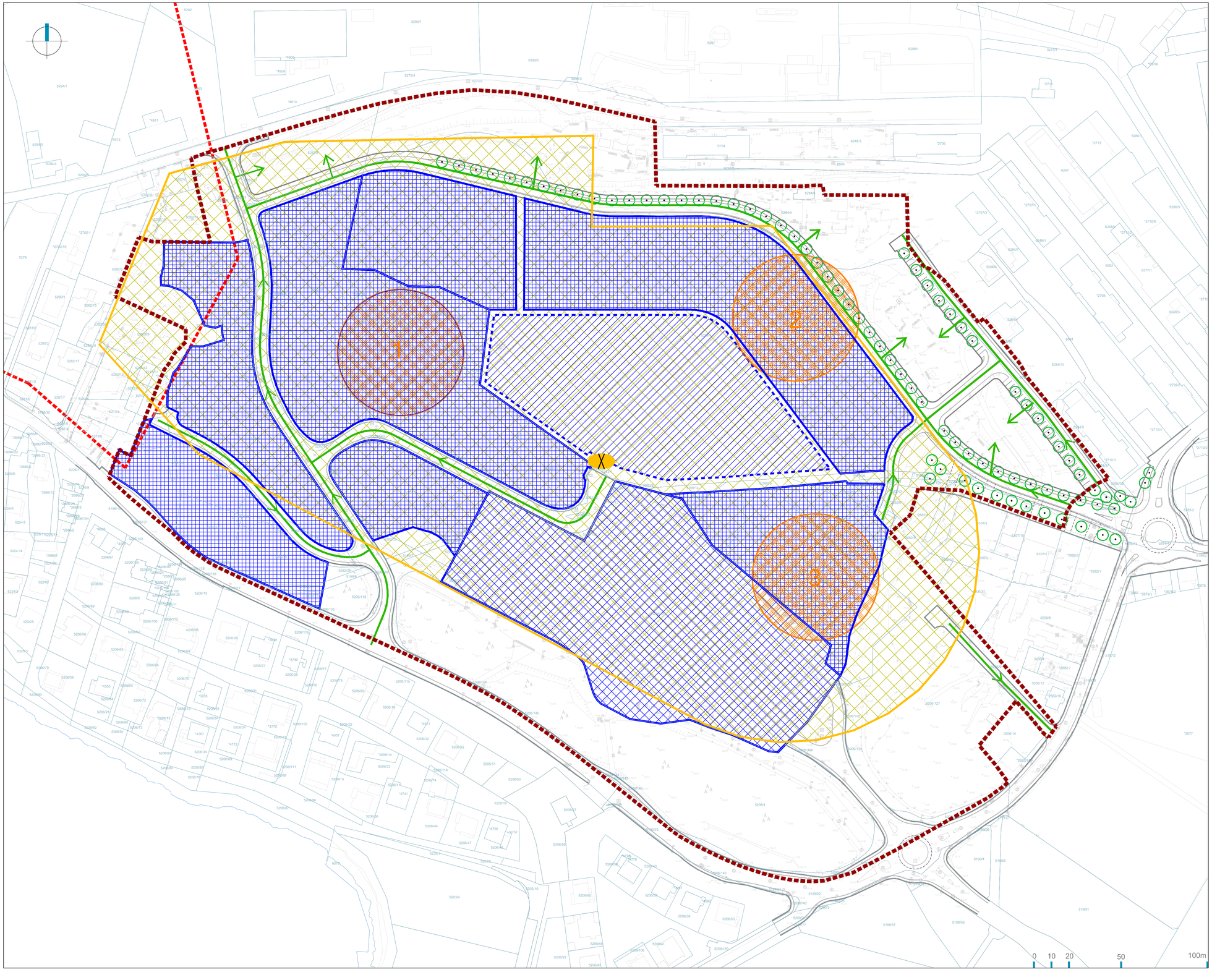
NAČIN GRADNJE:

- 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
- OBVEZA PROVEDBE JAVNOG ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA (OBUHVAT ORIJENTACIJSKI)
- 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 KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	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): „Glas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026, do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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. (do 31.10.2024.) Lili Bračun, dipl.ing.arh. Sara Brmbota, mag.ing.arch. Nikolina Gračički, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotuša, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch. (do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Antonio Pavelković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Pular, 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

- 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

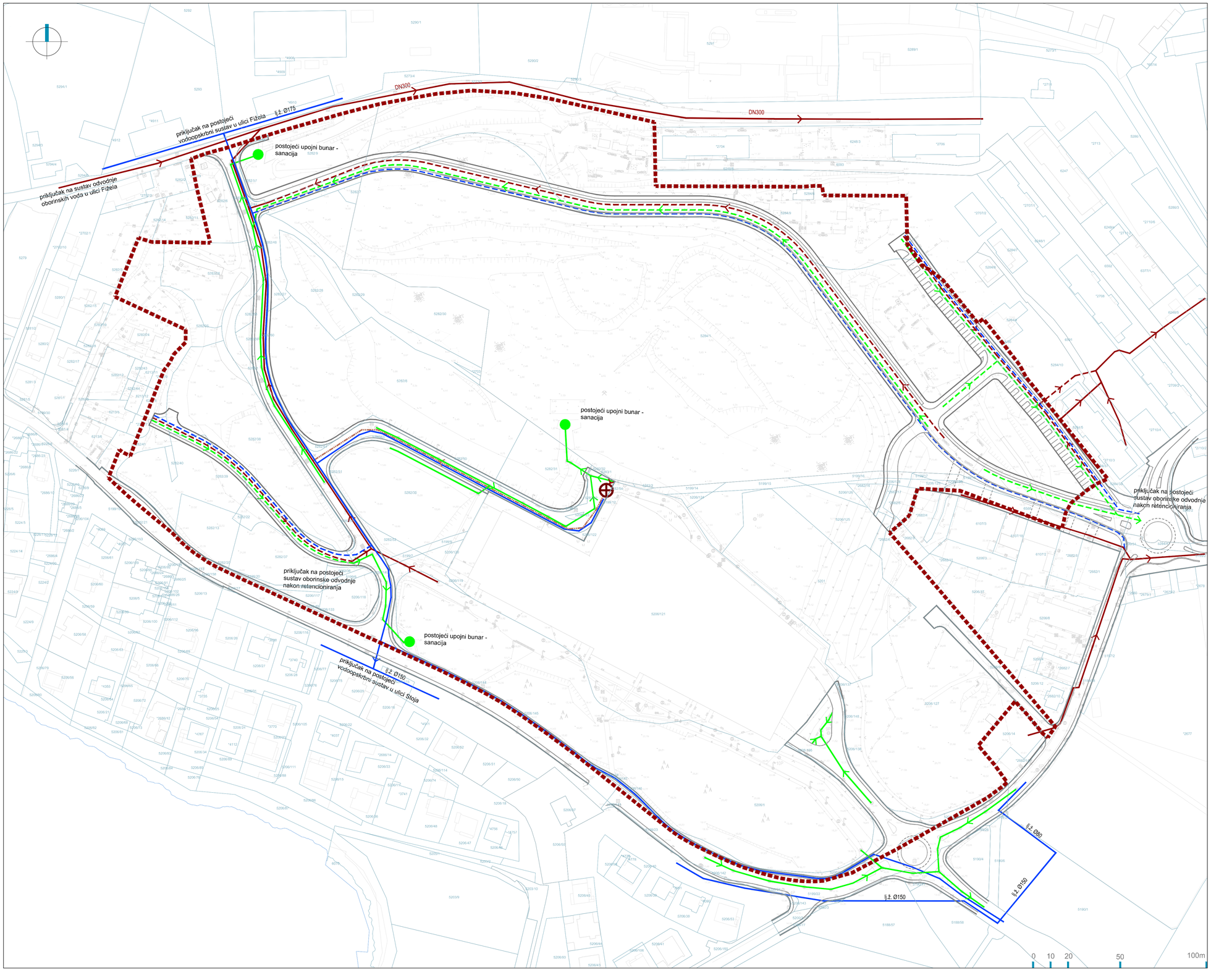
SIGURNOSNE ZONE

- ZONA OGRANIČENE GRADNJE

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	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): Glas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026. do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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. (do 31.10.2024.) Lili Brgčan, dipl.ing.arh. Sara Čimbo, mag.ing.arch. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Lara Kotlar, 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. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzyavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svetnjak, 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:

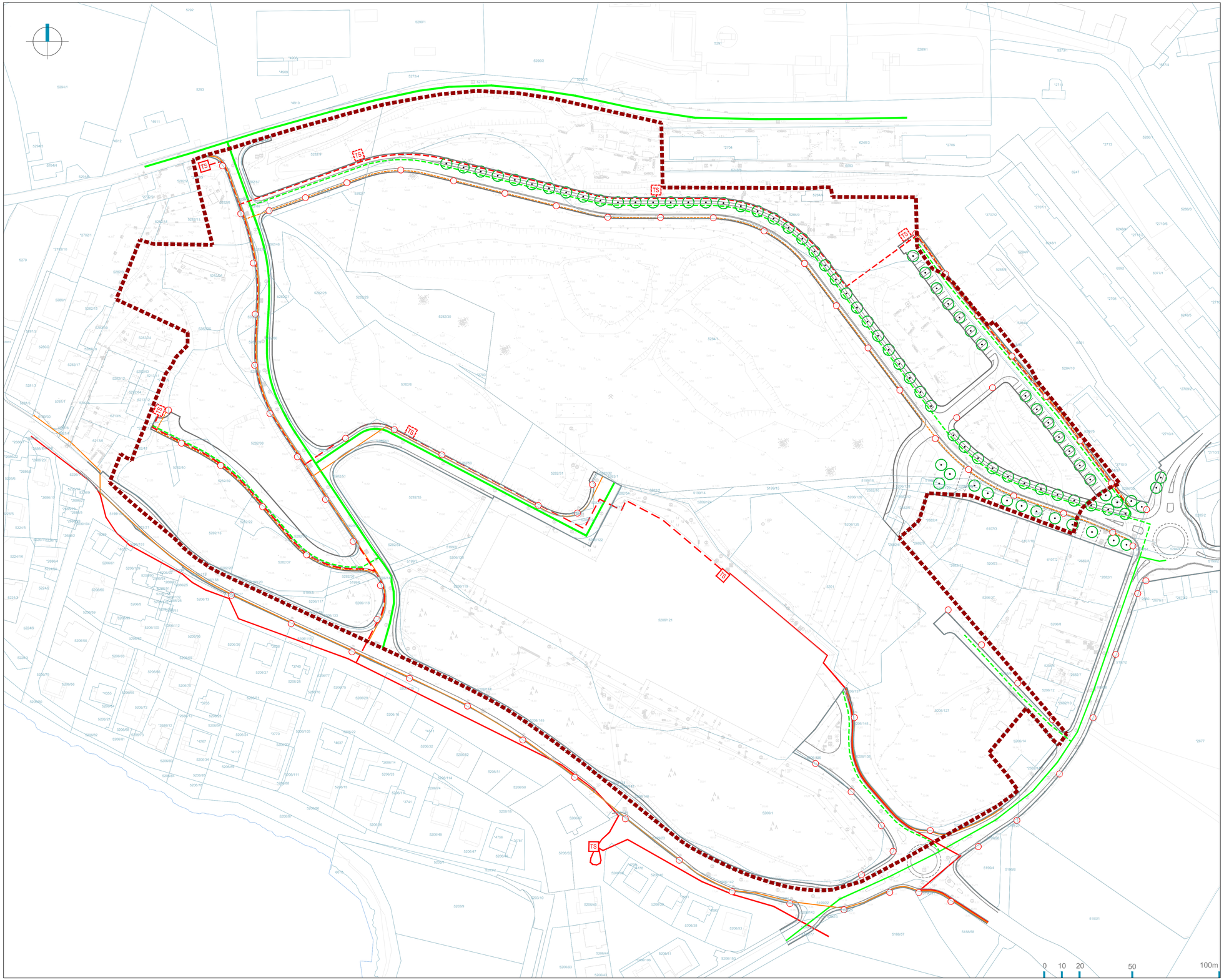
post. plan.

- KOLEKTOR
- SMJER ODVODNJE
- POSTOJEĆI UPOJNI BUNAR - SANACIJA

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	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): Zikas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026. do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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 Acinović, mag.ing.aedif. (do 31.10.2024.) Lili Brajčun, dipl.ing.arh. Sara Birmbota, mag.ing.arch. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotuša, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch. (do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Antonio Pavelković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Švehnjak, 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:

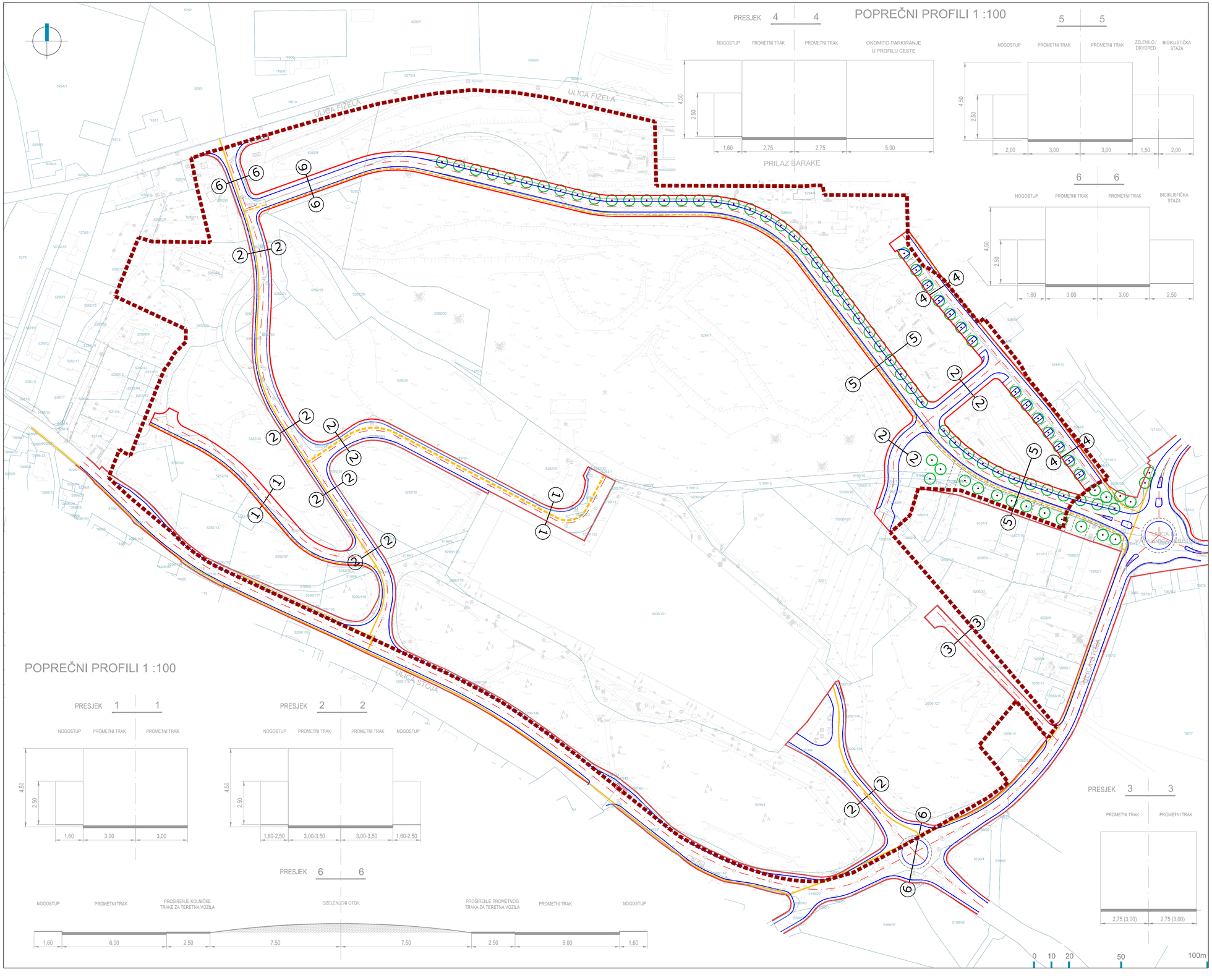
post. plan.

- LOKALNI PLINOVOD - NISKOTLAČNI
- LOKALNI PLINOVOD - SREDNJETLAČNI

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	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): „Glas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026, do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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. (do 31.10.2024.) Lili Brgčun, dipl.ing.arh. Sara Brmbota, mag.ing.arch Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotlak, 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. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Pušar, 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)

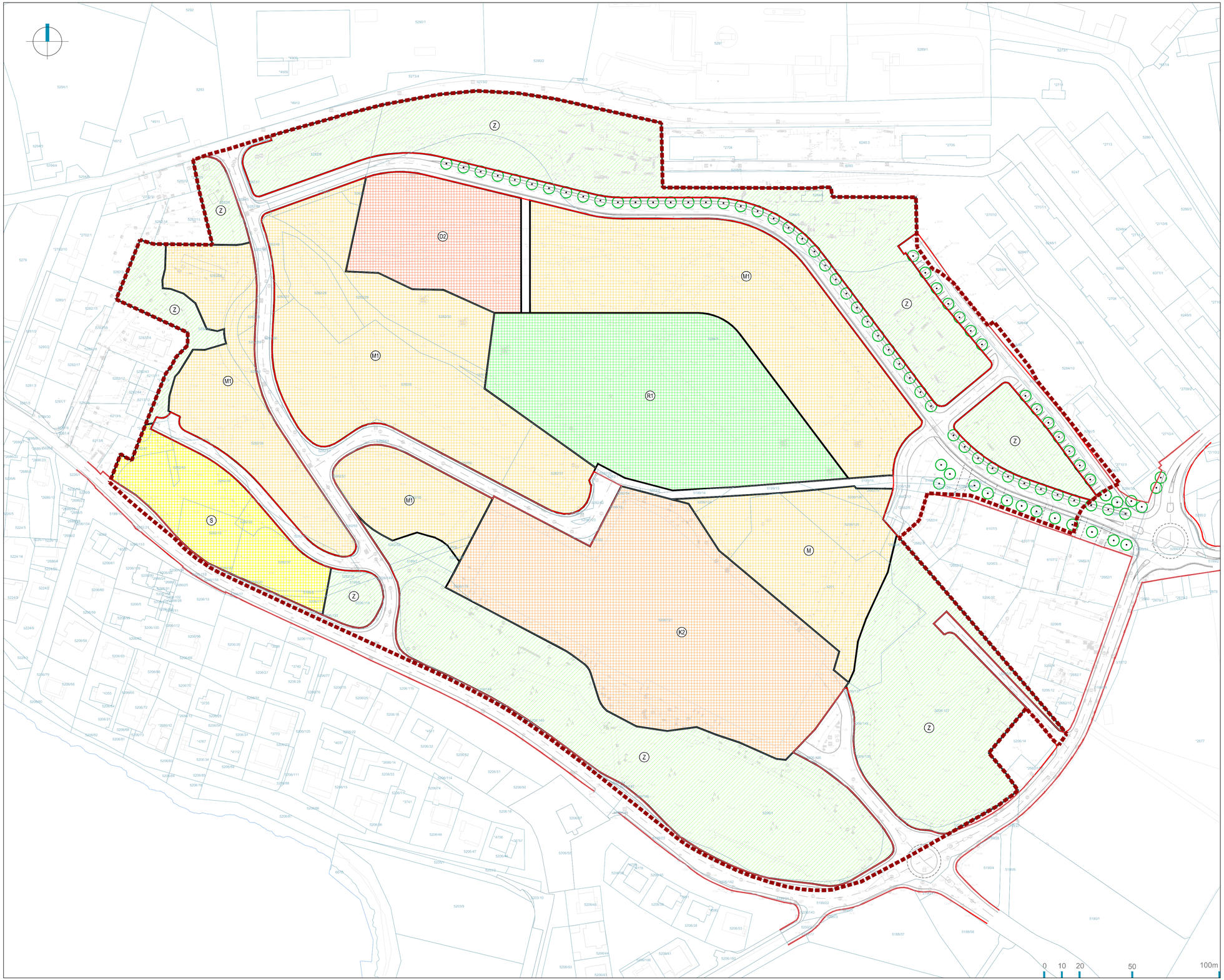
ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE:

- PODZEMNI VOD
- PODZEMNI VOD - PLANIRANI

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

Županija/Grad Zagreb	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	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): (Glas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026. do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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. (do 31.10.2024.) Lili Brgčun, dipl.ing.arh. Sara Đimbuka, mag.ing.arch. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Lara Kotlar, 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. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzjavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Sveržnjak, 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

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

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

NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

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): „Glas Istre" (13. lipnja 2026.) web stranica Grada Pula - Pola (16. lipnja 2026.) web stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (17. lipnja 2026.)	Javni uvid održan: od: 29.06.2026. do: 13.07.2026.
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 i 67/23) 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. (do 31.10.2024.) Lili Brajčin, dipl.ing.arh. Sara Birmčić, mag.ing.arch Nikolina Graočeki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotlar, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch. (do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arh.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Antonio Pavelković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist. Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadlak, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Sveržnjak, 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: