

OBLICI I UVJETI KORIŠTENJA

Temeljem spomenutih izmjena koje se prvenstveno odnose na namjenu površina te u skladu s tim i izmjene lokacijskih uvjeta, ovim izmjenama i dopunama izmijenjen je i kartografski prikaz 3. "Oblici i uvjeti korištenja" na način da je za područje gdje se planira gradnja građevina u funkciji filmskog studija kao i za područje kontaktne zone između trgovačkog centra i filmskog studija kao način gradnje planirana nova gradnja.

Također temeljem izmijenjenog prometnog rješenja korigirani su i putevi za intervencije i pravci evakuacije na području obuhvata Plana.

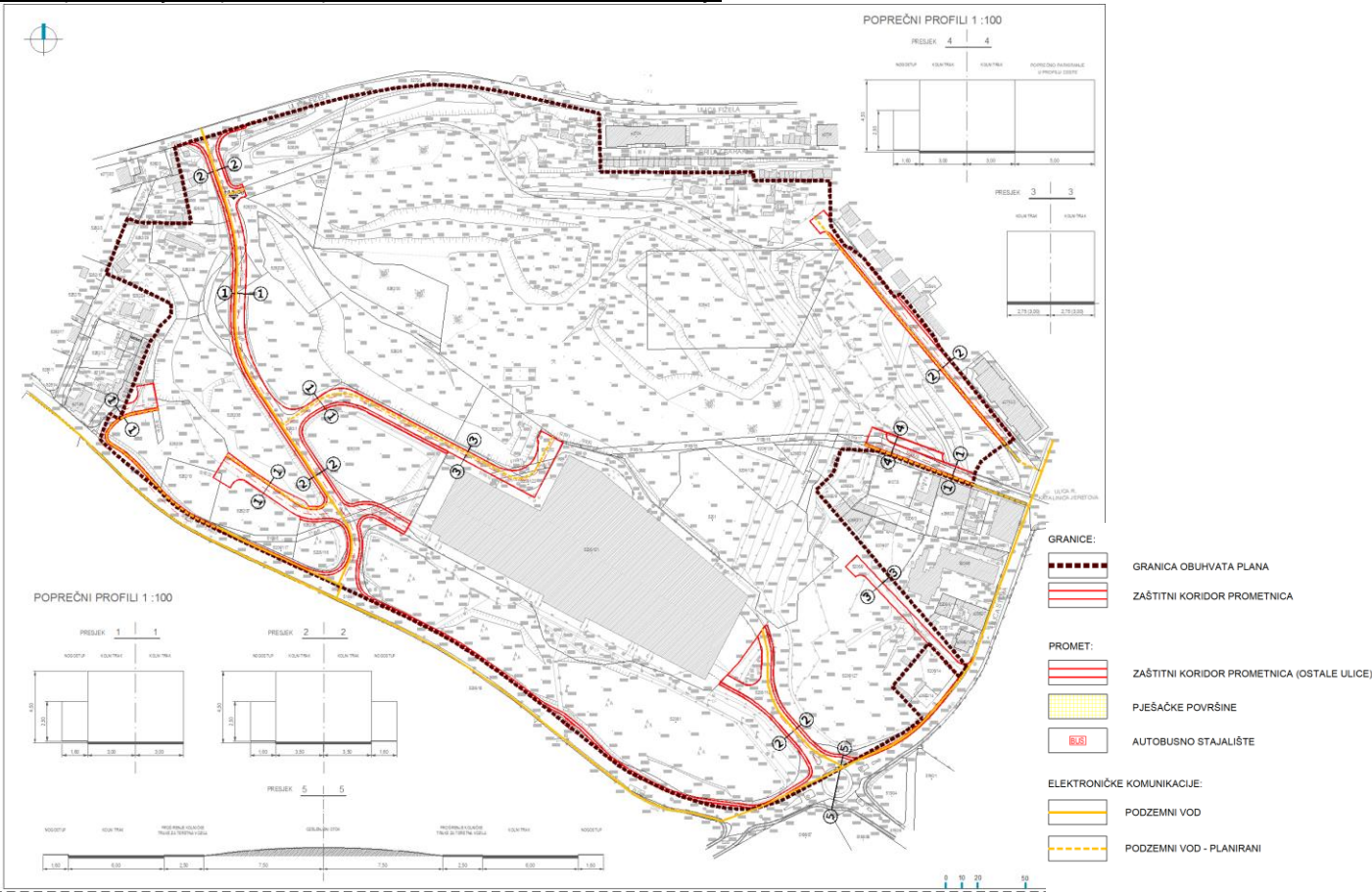
3.2. IZMJENE I DOPUNE UPU MAX STOJA U SEGMENTU INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

U Odredbama za provedbu Plana korigirani su uvjeti i način gradnje elemenata pojedinog infrastrukturnog sustava (promet, elektroničke komunikacije, energetski sustav, vodnogospodarski sustav) u skladu s razlozima iz Odluke o izradi Izmjena i dopuna UPU "Max Stoja" te pristiglih mišljenja od nadležnih javnopravnih tijela u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju.

U grafičkom dijelu Plana je s obzirom na razloge zbog kojih se pristupilo izradi Izmjena i dopuna UPU "Max Stoja" u segmentu prometa izvršena korekcija planiranih prometnih koridora javnih prometnih površina unutar površina drugih namjena s obzirom na novu koncepciju prostora unutar obuhvata Plana.

Što se tiče ostalih infrastrukturnih sustava (elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav, vodnogospodarski sustav), u grafičkom dijelu Plana su kao posljedica ukidanja planiranih javno prometnih površina korigirane trase, odnosno tehnička rješenja pojedinog sustava koja su bila predviđena u predmetnim površinama te je revidirano stanje postojećih i planiranih trasa te građevina pojedinog sustava s obzirom na trgovački centar Max City koji je izgrađen i dostavljene podloge javnopravnih tijela.

Prikaz planiranih javno prometnih površina i trasa elektroničkih komunikacija



Izvod iz kartografskog prikaza 2.1. Promet i elektroničke komunikacije - Prijedlog plana

III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA "MAX STOJA"
-prijedlog plana za javnu raspravu
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

III. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" - u nastavku: III liD UPU "Max Stoja" izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi III Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" ("Službene novine Grada Pule" br. 03/19 od 30.01.2019.g.).

Urbanistički plan uređenja "Max Stoja" donesen je 2012. godine i u nekoliko je navrata mijenjan i dopunjavan ("Službene novine Grada Pule" br. 12/12, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 12/17 i 4/18- pročišćeni tekst).

Izmjene i dopune izrađuju se sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) i ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu dokumenata prostornog uređenja i koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju Izmjene i dopune.

Nositelj izrade III liD UPU-a "Max Stoja" je Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu. Stručni izrađivač plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

III Izmjene i dopune UPU-a "Max Stoja" sastavni su dio Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja", a primjenjuju se u segmentima koji su III Izmjenama i dopunama UPU-a utvrđeni u grafičkom i tekstualnom dijelu (dijelovi Urbanističkog plana zamjenjuju se kao što je određeno izmjenama i dopunama).

POLAZIŠTA

Polazišta za izradu III Izmjena i dopuna UPU-a proizlaze iz Odluke o izradi, a sažeta su na idući način:

- omogućavanje korekcije planiranih prometnih koridora unutar površina svih namjena te iznalaženje novih rješenja u svrhu rješavanja prometa u mirovanju, na području obuhvata Plana
- preispitivanje mogućnosti dorade, izmjene planskih rješenja (planiranih podnamjena), oblika i veličina građevinskih čestica radi realizacije novih sadržaja koji će u odnosu na mogućnosti koje proizlaze temeljem plana višeg reda (GUP- a), specifičnost okolnog terena (ostaci bivšeg „kamenoloma“), novu valorizaciju cjelokupnog područja ostvarenu realizacijom Trgovačkog centra, omogućiti planski razvoj cijelog područja unutar obuhvata Plana te na taj način maksimalno iskoristiti prirodne resurse ovog dijela grada.
- dorade odredbi za provođenje kojima je reguliran način utvrđivanja oblika i veličine građevnih čestica te odredbi koje reguliraju način rješavanja prometa u mirovanju usklađivanjem istih sa odredbama važećega GUP-a Grada Pule kao i u odnosu na novoplanirane sadržaje te
- po potrebi dorade i/ili izmjene drugih dijelova planskih odredbi i grafičkih dijelova Plana koji su povezane i/ili na koje mogu imati utjecaj izmjene koje će proizići iz navedenih prijedloga.

CILJEVI

Ciljevi izrade III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" odnose se na potrebu prilagodbe odnosno dodatne dorade planskih rješenja važećeg plana, u svrhu stvaranja prostorno planskih mogućnosti za realizaciju sadržaja u skladu s parametrima definiranih planom višeg reda, koji će u odnosu na specifičnost terena i valorizaciju prostora, omogućiti daljnji razvoj područja unutar obuhvata Plana te na taj način maksimalno iskoristiti prostorne mogućnosti ovog dijela grada. Istim se podrazumijeva dorada svih dijelova plana (prometni koridori, rješavanje prometa u mirovanju te oblika i veličina građevinskih čestica) kao i ostali parametri na koje izmjene i dopune mogu imati utjecaja.

Naime, recentnom realizacijom trgovačkog centra, cjelokupnom prostoru koji je do tada bio samo zapušteni prostor bivšeg kamenoloma, otvorena je nova dimenzija doživljaja. Sukladno tome, na tragu novih spoznaja, a u smislu kvalitetnijeg razvoja okolnog prostora, uočene su nove mogućnosti koje je potrebno ugraditi u Plan, kako bi se istima omogućila i realizacija kroz odgovarajuće akte za provedbu Plana.

Sjeverno od realiziranog trgovačkog centra "Mac City" odnosno u središnjem dijelu obuhvata Plana, ovim izmjenama i dopunama, planira se gradnja građevina u funkciji filmskog studija. Realizacijom navedenog sadržaja ostvarila bi se nova kvaliteta korištenja prostora te bi se maksimalno iskoristile prostorne mogućnosti dosad zapuštenog prostora bivšeg kamenoloma.

Obzirom da je Grafički dio važećeg Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" prenesen u HTRS sustav, ovim izmjenama i dopunama, izmijenjeni su svi kartografski prikazi Plana te je redefiniran broj kartografskih prikaza.

IZMJENE I DOPUNE PLANA

3.1. IZMJENE I DOPUNE UPU MAX STOJA U SEGMENTU KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA TE UVJETA I NAČINA GRADNJE

Obzirom na utvrđeno u polazištima i ciljevima, odnosno na potrebu dorade planskih rješenja radi omogućavanja kvalitetnijeg razvoja prostora bivšeg kamenolom i realizacije novih sadržaja, sjeverno od izgrađenog trgovačkog centra "Max City" tj. u središnjem dijelu obuhvata Plana planirana je gradnja građevina u funkciji filmskog studija. Temeljem planirane nove vrste sadržaja, ovim Izmjenama i dopunama, redefinirane su granice namjena površina.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

S obzirom na važeći Plan, ovim izmjenama i dopunama, u segmentu korištenja i namjene površina došlo je do sljedećih izmjena:

- u središnjem dijelu obuhvata plana, sjeverno od realiziranog trgovačkog centra "Max City" , s ciljem ostvarivanja nove kvalitete korištenja prostora bivšeg kamenoloma planirana je realizacija novih sadržaja - građevina u funkciji filmskog studija
- prilikom redefiniranja namjena površina unutar obuhvata Plana, a radi stvaranja prostorno planskih pretpostavki za realizaciju novih sadržaja - filmskog studija kao vrste kulturne djelatnosti (filmske i video djelatnosti) u središnjem dijelu obuhvata Plana planirana je jedinstvena zona mješovite pretežito poslovne namjene (M2). U sklopu tako postavljenim osnovnih parametara u vidu planirane namjene izmijenjena je detaljna podjela postojećih namjena koja je obuhvaćala sljedeće namjene : Ugostiteljsko-turističku namjenu - hotel (T1), javne zelene površine - dječje igralište (Z2) i kosine kamenoloma (Z3), sportsko-rekreacijsku namjenu - rekreacija (R2), površine garaža te pješačke površine.
- u kontaktnoj zoni između realiziranog trgovačkog centra "Max City" i planiranih građevina u funkciji filmskog studija planirana je zona mješovite pretežito poslovne namjene (M2)
- uz sjeveroistočnu granicu obuhvata Plana planirana je javna zelena površina - park (Z1).

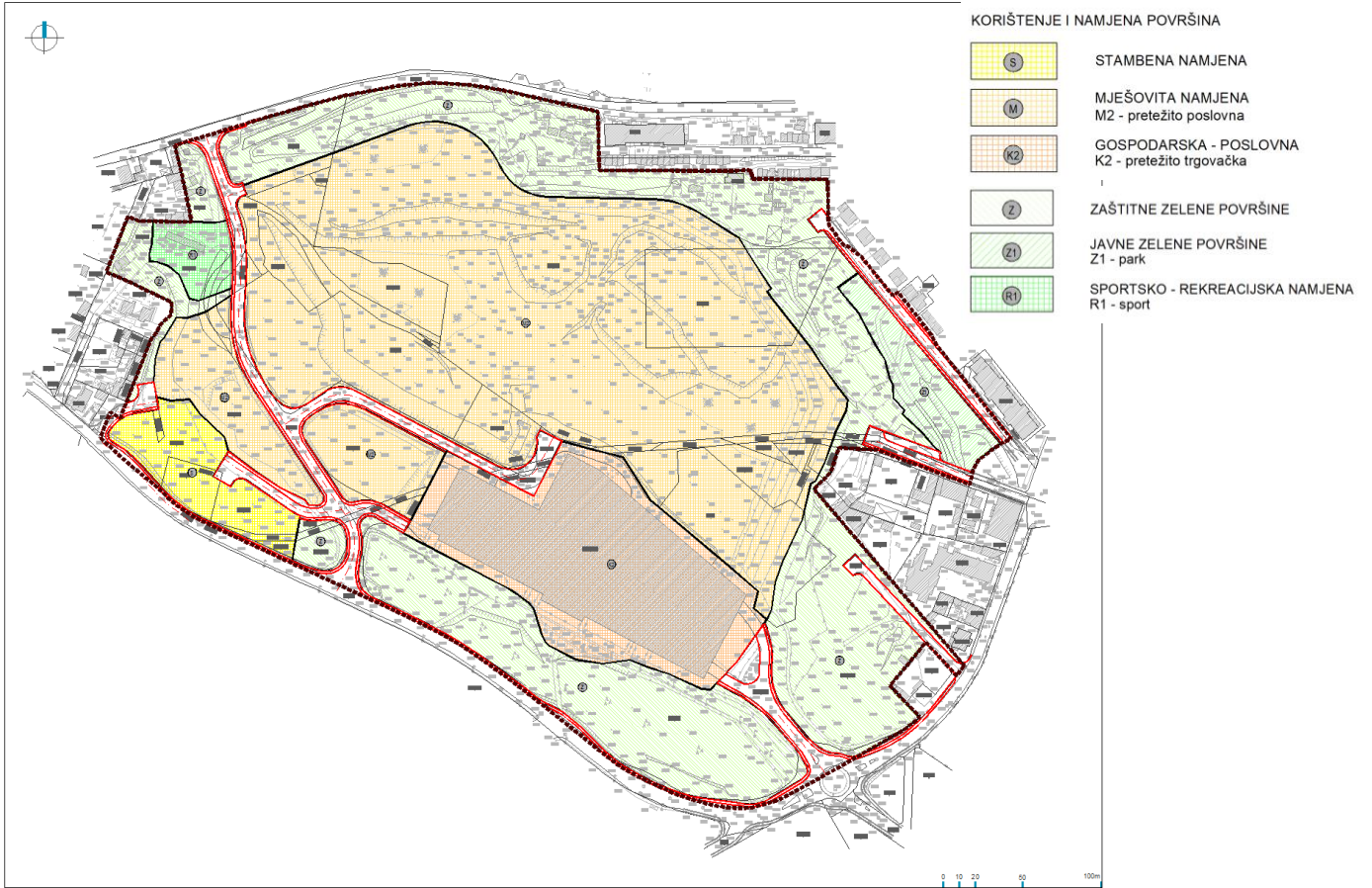
UVJETI I NAČIN GRADNJE

U skladu s navedenim izmjenama u namjeni površina, ovim izmjenama i dopunama definirani su novi lokacijski uvjeti građevine mješovite pretežito poslovne namjene (M2.) te su korigirani lokacijski uvjeti za građevine gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) i građevine ugostiteljsko turističke namjene (T1). Temeljem navedenih izmjena u grafičkom dijelu Plana izvršene su korekcije i u Tekstualnom dijelu Plana.

U prilogu je prikazana tablica lokacijskih uvjeta za smještaj građevina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) definirana člankom 44. Odredbi za provedbu

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.		
2.1.2	G1	1000		2536		
2.2	G1	1000		2254		
2a						
3.1	G1	1000		1923		
3.2	G1	1000		2200		
6	G1	2000		3500		
3.1	G1	1000		5000		
3.2	G1	70		12000		
4	G1	1000		1950		
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	
2.1.2	0,5	1.1	2.1	12	2.1	2
2.2	0,5	1.1	2.2	12	2.2	2
2a			2a	41	2a	6
3.1	0,55	3	26		7	
3.2	0,55	3	26		7	
6	0,7	1.5	12		2	
3.1	0,5	*	26		6	
3.2	0,7	*	26		6	
4	0,5	3	23		6	

Prikaz korištenja i namjene površina



Izvod iz kartografskog prikaza br.1: "Korištenje i namjena površina" - Prijedlog plana

Prikaz uvjeta i načina gradnje:



Izvod iz kartografskog prikaza br.4: "Način i uvjeti gradnje" - Prijedlog plana