



**DAI SAI**

Društvo arhitekata Istre -  
Società architetti dell'Istria  
Smareglina 1, HR - 52100 Pula  
e-mail: dai-sai@dai-sai.hr  
www.dai-sai.hr

Pula, 23. 12. 2021.

**ZBIRNI POPIS PRIJEDLOGA ČLANOVA DAI-SAI ZA STRATEŠKI I  
URBANISTIČKI RAZVOJ GRADA PULE**

- I -

**UVOD**

Društvo arhitekata Istre (Dai – Sai) pozvalo je svoje članove da pošalju prijedloge vezane uz strateški i urbanistički razvoj grada Pule. Autori pojedinih prijedloga su: Breda Bizjak, Marta Bognar, Josip Brezac, Nina Damjanić Velkavrh, Jasminka Doblanić, Maurizio Franolli, Eda Franolli, Željko Mohorović, Helena Sterpin i Daniela Škandul.

Zbirni popis prijedloga članova Dai-Sai za strateški i urbanistički razvoj Pule obuhvaća pojedinačne analize problematika u prostoru i prijedloge za njihovo rješavanje s ciljem unapređenja urbanističkog planiranja razvoja grada Pule te poboljšanja svakodnevnog života i zaštite prirodnih resursa.

Prijedlozi, razvrstani po kategorijama, čine dokument anketnog karaktera koji može poslužiti kao neformalna podloga pri izradi prostorno planske dokumentacije.

1. REVITALIZACIJA POVIJESNE JEZGRE
2. ODNOS GRADA I INDUSTRIJE
3. PLANIRANJE I UPRAVLJANJE GRADSKIM PROSTORIMA I NEKRETNINAMA
4. OBNOVA PROMETNE INFRASTRUKTURE
5. REVITALIZACIJA ZELENE INFRASTRUKTURE
6. REVITALIZACIJA BIVŠIH VOJNIH ZONA I SUSTAV FORTIFIKACIJA
7. JAVNI URBANISTIČKI I ARHITEKTONSKI NATJEČAJI
8. DEFINIRANJE PROJEKCIJE ŠIRENJA URBANOG PODRUČJA GRADA
9. PROSTORNI PLANOVI, IZMJENE, NJIHOVO PROVOĐENJE I KONTROLA, BESPRAVNA GRADNJA

## 1. REVITALIZACIJA POVIJESNE JEZGRE

Zbog specifičnosti problematike potrebna je izrada interdisciplinarnе prostorno-programске studije, koja će razmotriti sve aspekte i čimbenike koji trenutno djeluju u prostoru:

- **I seljavanje lokalnog stanovništva i s time povezana rast cijena nekretnina u povijesnoj jezgri**

Potrebno je hitno poduzeti mjere koje će smanjiti odn. zaustaviti taj trend:

- Ponuditi mladim familijama, studentima koji imaju namjeru ostanu u Puli, stanove u centru grada po niskim najamnim cijenama itd.
  - Pula kao studentski grad treba intenzivirati mrežu sadržaja koja podupire njihov ostanak u gradu (sadržaji za mlade, informatičke nomade, od gastro ponude do djelatnosti koje su gospodarstvu važne da poveže taj sektor).
- **Upravljanje gradskim prostorima u povijesnoj jezgri**
- Prijedlog za stanove u vlasništvu Grada - Kaštel i radijalne ulice – mogu postati ulice malih obrta, dobiti poticaje iz proračuna temeljem projekta obnove. Ponuditi gradske prostore u prizemlju mladim stvaraocima, malim obrtnicima i sitnoj manufakturi, popravcima i sl., što je puno značajnije za reprezentativnost grada, nego ponuda morskih rekvizita, nakita i jeftinih stranih suvenira.
  - Javni sadržaj lokala u prizemljima zgrada se ne bi smio bazirati samo na ostvarivanju dobiti, već bi se dio trebao namjeniti i kulturnom programu. Heterogenost grada, preklapanje funkcija je osnova gradotvornosti.
  - Poslovni prostori trebali bi se izdavati po kriteriju kvalitete projekta – u kojemu se cijeni autohtonost, inventivnost, doprinos kulturi i gospodarstvu. Licitacija po kriteriju cijene ne bi trebala biti jedino sredstvo odabira.
  - Uvođenje obaveznog radnog vremena preko cijele godine.

- **Javni prostor i njegova dostupnost** - ograničenje proizvoljnog širenja terasa ugostitelja.
- **Revitalizacija glavnih i vitalnih gradskih osi:**
  - prva os - od gradske tržnice preko Trga Portarata, Kandlerove sve do Arene,
  - druga os - od Monte Zara do Arene,
  - treća os – Riva

Deset godina prošlo je od provedenog urbanističko – arhitektonskog natječaja 2011. godine. Grad još uvijek nema uređenu morsku obalu – Rivu. Od ključnog je interesa da Pula kao grad na moru dobije uređenu morsku obalu kao dio javnog gradskog prostora, produžetak pješačke zone u kontaktu s morem. Pri tom je potrebno prometnu infrastrukturu Rive planirati u smjeru uvođenja pristupa „Shared space / Zajednički prostor“ (pristup urbanog dizajna koji minimizira segregaciju između načina rada sudionika u prometu pri čemu se motorni promet reducira na minimum tj. omogućuje se samo opskrbi i vozilima hitne intervencije uz maksimalno ograničenje brzine od 5 km/h. Također, segregacija se minimizira i uklanjanjem značajki kao što su rubnici, oznake na površini ceste, prometni znakovi i semafori) te revitalizacije zelene infrastrukture uzduž obale.

Da li je moguće dovesti grad na more, konačno dobiti prepoznatljivi identitet morskih naselja, a istovremeno omogućiti industriji u nekom ograničenom obimu da funkcionira u kontroliranom prostoru i vremenskom razdoblju? Potrebno je odrediti gdje i zašto je bitan kontakt s gradskom Rivom - gdje ona počinje i završava? Pula je grad s najviše obale, a odaje dojam kontinentalnog grada.

## 2. ODNOS GRADA I INDUSTRIJE

### • BRODOGRADILIŠTE ULJANIK

Centar grada ima svoje prostorne potrebe, kada ga sagledavamo kao grad na moru i njegovu povezanost s morem, posebno u usporedbi s ostalim istarskim / hrvatskim gradovima na moru.

Otvoriti raspravu o budućem **planiranju i korištenju područja brodogradilišta Uljanik**, o odnosu grada i industrije.

Što je Uljanik danas i koji su planovi vezani uz njega – potrebno je definirati razvoj od današnjeg nultog stanja do neke projekcije rasta i vremenski termin za svaku od pojedinih faza u toj projekciji. Što se dešava sa ogromnim teritorijem koji je državna imovina pod upravljanjem grada, a kojom se koristi privatna tvrtka?

Da li rast brodogradilišta ima smisla na ovom području koncesije pomorskog dobra?

Može li optimizirati svoje procese i potrebe za prostorom, pa zajedno s ostalim čimbenicima u okruženju definirati koji će prostor prepustiti razvoju grada?

Potrebno je razmotriti mogućnost korištenja dijela obale unutar brodogradilišta (od Upravne zgrade Uljanika do mosta na otok) i povezati ga s prostorom Rive.

Pri tom će se nametnuti tema povezivanja repera u kulturnoj mapi grada (Amfiteatar, Malo rimsko kazalište, Zvezdarnica Monte Zaro, eventualno muzej unutar Uljanika i sl.)

- **TVORNICA CEMENTA**

Nastavno na temu industrije otvoreno je i pitanje **smještaja Tvornice cementa** - također takoreći u centru grada, a najveći je zagađivač (doprema materijala za mljevenje u centru grada).

Svoje opravdanje ovdje nalazi zbog javne luke, zaposlenih je možda cca 200 ljudi. Pitanje: Kad prestaje okolišna dozvola Tvornici cementa?

Da li je visoki turizam kakvog imaju drugi gradovi u Istri (Rovinj, Poreč) uopće moguće razvijati s takvim susjedom? Da li je čak i neka druga, prihvatljivija industrija (bez tako teških konotacija) – poželjna u okruženju pulskoga zaljeva? Zaljev jest industrijsko lučko područje danas, ali dugoročno treba transformaciju ako želi turistički razvoj od uvale Zonchi, Sv Katarine, Valelunge, Muzila, do Fižele.

- **JUŽNO PODRUČJE PULSKOG ZALJEVA**

Direktno u kontaktu s Tvornicom cementa je i područje između Fižele i Tvornice cementa - također u funkciji je raznih industrijskih subjekata – koja je njihova razvojna osnova za budućnost - Tehnomont, INA? Je li opravdano i izgledno da će, čak i u kratkoročnom razdoblju i dalje ostati na lokaciji – s obzirom na pitanje prometne povezanosti industrije u lučkom području? Rješenje toga pitanja djelomično je moguće nazrijeti u odvajanju industrijskog prometa od ostalog kolnog prometa. To bi značilo da treba tražiti alternativne prometne koridore (pa i tunnelske) koji će gradu omogućiti razdvajanje „čistog“ od „nečistog“, pojasa. Cilj je dovesti dvije sukobljene djelatnosti u vezu, a da ne budu u koliziji s obzirom da su obje od interesa - grad na moru i grad industrije.

**Luka otvorena za javni promet** – teretna luka, koja Pulu ne prepoznaje – da li je u funkciji Uljanika, i koliko je realno iskorištena kao industrijska zona? – svaki m2 koji u toj zoni nije iskorišten teret je Gradu Puli.

### **3. PLANIRANJE I UPRAVLJANJE GRADSKIM PROSTORIMA I NEKRETNINAMA**

- Istražiti i mapirati postojeće nekorištene / prazne parcele i građevine. Utvrditi status građevina od razvojnog značaja za grad (vlasnička struktura, potrebna ulaganja, javni interes i sl.),
- Planiranje sadržaja lokala javnog prizemlja grada bez obzira na njegovo vlasništvo. Obavezna izrada programske studije sadržaja glavnih gradskih ulica i trgova (Ul. Sergijevaca, Kandlerova ul. Giardini, Flanatička ul., Forum, Danteov trg, trg Portarata, prostor gradske tržnice itd.) jer su oni glavni pokretač javnog života,
- Potrebno je izraditi konzervatorsku podlogu koja će objektivno sagledati razvoj centra grada Pule sa svim specifičnostima centra s ciljem nalaženja uravnoteženih uvjeta zaštite - kako bi grad i vlasnici nekretnina uz određene potpore mogli bez zamornih administrativnih prepreka dovesti svoje vlasništvo u uređeno i opremljeno stanje. To će automatski doprinijeti većoj i boljoj turističkoj ponudi grada – ukupna slika zasniva se na većem broju malih intervencija koje svojim mnoštvom svjedoče o snazi brige i učinkovitosti.
- Hitno prekinuti rasprodaju gradskog zemljišta, na tu imovinu treba gledati kao na izvor dugotrajnog prihoda za grad u smislu gradskih investicija.

- Grad bi trebao krenuti u praksu kupovine nekretnina, naročito stanova.
- Započeti s javnom stanogradnjom radi osiguranja priuštivih stanova i reguliranja cijene najma.
- Analizirati i shematski obraditi pojedine zone gdje je planski omogućena (prema uvjetima gradnje) višestambena gradnja. Uvjetovati gradnju podzemnih garaža u tim zonama kako bi se riješio promet u mirovanju na nižim nivoima te tako oslobodio prostor 'prizemlja' za kvalitetnije iskorišteniju javnu namjenu za stanare ( zelenilo, park, trg...).
- U pojedinim zonama propisati obavezu izrade javnog natječaja.
- Grad mora imati jasnu strategiju oko upravljanja i zaštite zelenog obalnog pojasa u koji spadaju i zeleni pojas uz obalu te sama obala odn. plaže, a u što bi trebalo biti uključeno i redovno održavanje gradskih plaža i cijelog obalnog pojasa (čišćenje, odvoz smeća, urbana oprema i njeno održavanje, hortikultura).
- U izogib raznovrsnog tumačenja i korištenja pojma “pomorsko dobro”, pravno i katastarski nedvosmisleno utvrditi pojas pomorskog dobra duž cijele obalne crte područja grada. Na područjima gdje još nije utvrđeno, pomorsko dobro utvrditi planerskim postupkom.
- Onemogućiti vlasnicima građevinskih zemljišta unutar urbanog područja grada Pule „cijepanje“ pojasa pomorskog dobra ukoliko to nije rezultat prostorno planerskog postupka.

#### 4. OBNOVA PROMETNE INFRASTRUKTURE

Potrebno je izraditi kvalitetnu prometnu studiju sa strane iskusnih stručnjaka koja će ujedno biti i izvedbeni dokument po kojem se može neposredno krenuti u obnovu prometne infrastrukture centra grada. Taj dokument bi trebao sadržavati:

- Planiranje proširenja pješačkih površina te planiranje promjene prometnog režima u centru i na cijelom urbanom području Pule, smanjenje pritiska motornog prometa na centar grada uvođenjem „shared space“ principa.
- Planiranje novih parkirnih površina i garažnih kuća na rubovima centra grada, uvođenje „park and ride“ sistema.  
Istražiti da li je moguće povećati kapacitet postojećih parkirališnih površina koje se nalaze u prvom prstenu ulaza u centar (npr. parkiralište Opće bolnice, kod Croatia osiguranja, Karolina i sl.) i mogu li se te lokacije pretvoriti u garažne kuće?  
Istražiti i potencijalne parkirališne prostore i na području Pragranda i bivše Mljekare.
- Planiranje prometnih površina koji uključuje sve sudionike u prometu (pješaci, biciklisti, javni prijevoz i motorni promet),
- Izboljšanje morskog prometa – povezivanje Pule s Dalmacijom i Italijom redovnim brodskim linijama.

Pula kao grad s najrazvedenijom i najdužom obalom u perimetru pojasa obalne crte mora imati i javni gradski pomorski promet – povezati Štinjan, otok Sv Andrija, uvalu Zonchi, Uljanik, otok Sv. Katarina – povezati ih brodskom linijom.

Također je važno uspostaviti vezu Pule i Brijuna (osim Fažane kao kontaktnog polazišta za otočje).

- Izboljšanje željezničkog prometa – povezivanje Pule sa Rijekom, Slovenijom i Italijom redovnim linijama na dnevnoj bazi.

## 5. REVITALIZACIJA ZELENE INFRASTRUKTURE

Stanje postojeće zelene infrastrukture koju zajedno čine sve zelene površine (parkovi, vrtovi, nasadi uz prometnice, drvoredi itd.) te pojedina stabla je alarmantno što zbog lošeg održavanja, što zbog njihovog nekontroliranog uklanjanja uslijed rekonstrukcija, nove gradnje, komunalnih infrastrukturnih radova itd. U svjetlu klimatskih promjena, ali i očuvanja prirodne baštine grada nužno je što prije krenuti u revitalizaciju zelene infrastrukture kao **primarni dio prostornih politika** grada Pule:

- Nužno što prije izraditi **digitalnu GIS kartu zelene infrastrukture grada** kojom bi se koristili projektanti i planeri i koja bi sadržavala podatke o svim stablima, staništima i zelenim površinama.
- Obavezno u sve prostorne planove unijeti zaštićene zelene površine, pojedina zaštićena stabla te naglasiti značaj, valorizaciju i zaštitu zelene infrastrukture pri svim vrstama gradnje (uklanjanju, radovima održavanja, rekonstrukcijama, nadomjesnoj gradnji, novoj gradnji).
- Intenzivno djelovati u smjeru očuvanja i revitalizacije postojećih parkova, nasada i drvoreda u centru grada. Postojeće zelene površine potrebno je očuvati u cijelosti postojećih gabarita te obnoviti biljni fond tamo gdje je potrebno.
- Raditi na očuvanju i obnovi zelenih površina i stabala u postojećim gradskim dvorištima iza / između stambenih zgrada u povijesnoj jezgri, a koja su uglavnom zapuštena,
- Raditi na očuvanju i obnovi postojećih praznina u povijesnoj jezgri.  
Neuređene slobodne površine u gradu potrebno je mapirati te integrirati u sustav zelenih površina putem malih urbanih akcija u suradnji s mjesnim odborima.
- Mapirati postojeće zelene koridore, očuvati ih i urediti ( npr. biciklistička/pješačka staza kroz Pragrande kao poveznica centra grada s Valdebekom ili poveznica Štinjan - Karšiole - Valelunga - Riva).
- Potrebno je definirati park šume (Valdragon, Šijana itd. ) - neprihvatljivo je da se šumsko zemljište definira kao požarni put.  
Potrebno je propisati provedbu javnih natječaja koji će povezati sastojine šuma u gradu i šire sagledati i dovesti u korelaciju područja prirodnih obilježja.
- Muzil kao očuvano zeleno područje s mogućnošću obnove i korištenja postojećih građevina.  
Izmjena GUP-a, PPUG Pule, PPUŽ.

- Usvojiti odluku prema kojoj se uklanjanje stabala na javnim i privatnim površinama može vršiti samo uz dozvolu. Sukladno tome uvesti novčane kazne za kršenje te odluke.
- U prostornim planovima uređenja potrebno je uvjetovati obavezan udio zelenila na planiranim parcelama kao plansku mjeru na projekciju broja stanovnika.
- Preispitati mogućnosti ubacivanja zelenih pojaseva u koridore postojećih prometnica (prijedlog investitoru, da u takvim ključnim zonama gdje je bitan javni interes, javna vizura naselja, preispita mogućnost postavljanja zelenila u dijelu građevne čestice gdje je utvrđeno da je potrebno cijelokupnom javnom prostoru i vizuri, a sve s ciljem ublažavanja utjecaja same gradnje, smanjenje temperature i adekvatne preraspodjele odvodnje).
- Preispitati mogućnost definiranja prostornim planom sadnju visokostablašica u dijelu između regulacijskog pravca i građevnog pravca gdje je to moguće.

## 6. REVITALIZACIJA BIVŠIH VOJNIH ZONA I SUSTAVA FORTIFIKACIJA

- Za sva bivša vojna područja potrebno je definirati jasne ciljeve te izraditi programsko – prostornu studiju (moguće i u suradnji s arhitektonskim fakultetima ili raspisivanjem natječaja te u suradnji s građanima) a onda i planske dokumente kojima će poduprijeti svoju razvojnu viziju. Sagledati mogućnosti samoodrživosti razvojnog plana odn. razmotriti oblike upravljanja kao što su javno-privatna partnerstva, razni oblici investiranja i sl.
- Potrebno je izraditi konzervatorsku podlogu bivših vojnih područja, s ciljem nalaženja uravnoteženih uvjeta zaštite - kako bi grad mogao bolje planirati spomenuta područja,
- Potrebno je analizirati cjelokupnu postojeću izgrađenu infrastrukturu i građevine na bivšim vojnim područjima te razmotriti mogućnosti njihove obnove sukladno novoj namjeni.
- Bivša vojna područja Muzil i „Sjeverno pulsko priobalje“ su po Zakonskoj definiciji područja urbane probrazbe koja podrazumijeva skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica. Definiranje ovih područja kao područja urbane preobrazbe osigurava se da se unutar istih ne može graditi bez izrađenog urbanističkog plana uređenja.

Izradi urbanističkog plana uređenja, trebalo bi pristupiti nakon izrade zasebnog stručnog elaborata primjenom metode više kriterijalne optimizacije prostora kroz više različitih scenarija uređenja.

- O prostoru Muzila je potrebno razmišljati kao o lokaciji koju je potrebno konzervirati kroz namjenu koja je bila određena u osnovnom GUP-u 2008. g - zaštitne zelene površine. Postojeću izgradnju je moguće planirati za javne sadržaje sukladno izrađenoj programsko – prostornoj studiji, a konačno stvarno korištenje ovog prostora i potrebe stanovništva kroz vrijeme će pokazati koje sve sadržaje smjestiti na ovom području.

- Potrebno je što prije krenuti u izradu masterplana za bivše vojno područje Vallelunge koje je u vlasništvu grada. Zbog neposredne blizine povijesne jezgre, područje Vallelunge ima velik potencijal u povezivanju s prostorom Rive kao njen produžetak sa šetnjicama, biciklističkim stazama i zelenim sportsko – rekreativnim sadržajem obogatiti svakodnevni život stanovnika Pule i njenih posjetitelja. Nadalje, prostor Vallelunge nadovezuje se i na planirano uređenje naselja Karšiole za kojeg se planira izrada UPU-a te bi paralelno s njim trebalo planirati i prostor Vallelunge kao programsku i prostornu zaokruženu cjelinu.

## **7. JAVNI URBANISTIČKI I ARHITEKTONSKI NATJEČAJI**

Nužno je potrebno u prostornom planu (GUP grada Pule) definirati zone koje su strateški važne za razvoj grada i na kojima postoji obaveza izrade javnih urbanističko - arhitektonskih natječajja. Tada je za te zone potrebno definirati detaljne programske zadatke prije raspisivanja natječajja.

Za određene zone moguće je provesti i dvostupanjske natječaje pri čemu se u 1. stupnju na temelju programskog odn. projektnog zadatka razrađuje organizacija sadržaja kroz različite scenarije, sa slobodnijom interpretacijom prostora, dok se u 2. stupnju, nakon što se odabere smjer razvoja područja, natječajna rješenja i formalno oblikuju.

## **8. DEFINIRANJE PROJEKCIJE ŠIRENJA URBANOG PODRUČJA GRADA**

Prisjetimo se vremena ekonomskog planiranja gradova koje je usporedo pratilo prostorno planiranje - tada su osnove i polazišta za prostorni razvoj bile analize gospodarstvene situacije, projekcije rasta i razvoja s aktivnim trenutnim akterima kao pokrećućom snagom razvoja. Potrebna je identifikacija pokretača razvoja, analiza potreba u prostoru i mogućnosti rasta, ali i transformacije zatečene infrastrukture koja može podržati neke djelatnosti kojima treba dati prednost.

- Izraditi izvještaj stanja u prostoru za grad Pulu prema najnovijim podacima kao temelj za svo daljnje prostorno planiranje. Izraditi zaključke temeljene na posljednjem i ranijim navedenim izvještajima te ih staviti na uvid javnosti.
- Izrada detaljnih planova za cijelo područje grada, oni moraju postati provedbeni dokumenti.
- Potrebno je ispitati opravdanost širenja neizgrađenog građevinskog područja.
- Ukoliko je širenje izgrađenog područja potrebno - nužno je:
  - Slijediti prethodno izrađene detaljne planove uređenja te zabraniti gradnju do izrade projekata i ishođenja dozvola za infrastrukturu.
- Nova područja se ne smiju širiti (npr. MO Kaštanjer, MO Monvidal, Karšiole i sl.), a da nije napravljena projekcija potreba društvenih sadržaja, zelenih površina itd. gdje je stanovnicima omogućen dodatni sadržaj.



- Izraditi popis zona koje će imati prioritet kod izrade detaljnih planova.
- Predvidjeti stalnu stavku u proračunu za izradu/izmjenu i dopunu planova (ako ne postoji).
- Širenje izgrađenih područja trenutno nije adekvatno popraćena širenjem infrastrukturne mreže.

## 9. PROSTORNI PLANOVI, IZMJENE, NJIHOVO PROVOĐENJE I KONTROLA, BESPRAVNA GRADNJA

### GENERALNI URBANISTIČKI PLAN – GUP GRADA PULE

- Potrebno napraviti analizu svih spornih djelova plana, uvjeta gradnje i sl. te na bazi toga napraviti nove prijedloge koji će biti uvršteni u plan.
- Izmjenom Generalnog urbanističkog plana prostorno planskim rješenjima vratiti strateški karakter koji se godinama iz razloga neposredne provedbe odnosno malog broja prostornih planova nižeg reda potpuno izgubio.  
Rezultat je današnji GUP sa svojih 280 stranica i 237 članaka odredbi za provođenje koje je teško pratiti i tumačiti.  
GUP je zbog svoje neposredne provedivosti nepotrebno opterećen detaljima provedbe pri čemu je u potpunosti izgubljen fokus sa osnovnih – strateških postavki. Trenutno je naglasak prostorno planskih rješenja na stvaranju planskih pretpostavki za rješavanje potencijalno problematičnih situacija temeljem prethodnih loših iskustva u praksi ( konobe, krovne kućice, spremišta i sl.). Takav je pristup rezultirao gubljenjem planerskog karaktera GUP-a, koji više sliči pravnom nego urbanističkom dokumentu.
- Iako je uvođenje prostornih planova nižeg reda dugoročan proces koji iziskuje dosta vremena, nužno ga je započeti te tako ponovno uspostaviti jasan hijerarhijski sustav prostornih planova.
- Grad Pula ima dugu tradiciju izrade prostornih planova koju je nužno ponovno obnoviti, a manjak prostornih planova nižeg reda u prostoru je čitljiv kroz vidljivu neorganiziranost ( npr. promet kod Bauhauusa i sl. ) i nelogičnost te manjak rezervacije prostora za zajedničke stambene sadržaje. Neposrednim provođenjem GUP-a uređenje prostora je prepušteno pojedinačnim nekoordiniranim inicijativama.
- Izmjena i izrada prostornih planova mora prethoditi dogovorima s investitorima.  
Ne smije se dozvoliti mijenjanje i izrada prostornih planova isključivo zbog interesa investitora, a bez uključenja javnog interesa.
- Do uspostave i veće pokrivenosti područja Grada prostornim planovima nižeg reda potrebno je odrediti dijelove grada čije se daljnje uređenje ne želi prepustiti samo rješenjima iz GUP-a te ih kroz ekstenzivnije tumačenje, a radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju, odrediti kao područja za urbanu preobrazbu.

- Osim prethodnog, interventno se može pristupiti i određenoj vrsti gradnje na određenom području za koju se procijeni da ima značajniji utjecaj, određivanjem kroz odredbe za provođenje da je takva gradnja unutar GUP-a moguća jedino ukoliko se ista omogući prostornim planom užeg područja. Na taj će se način osigurati kompleksnije i argumentiranije sagledavanje šire situacije uz sudjelovanje šire javnosti u odlučivanju.
- U cilju davanja naglaska na strateškom karakteru GUP-a, GUP je potrebno osuvremeniti elementima održivog razvoja koji za glavni cilj ima optimiziranje gradskih funkcija i promicanje gospodarskog rasta uz poboljšanje kvalitete života građana s naglaskom na zaštiti prirodnih resursa grada kao što su morska obala te zaštićeni morski i zeleni pojas uz obalu, pulski zaljev, cjelokupna zelena infrastruktura, plodno tlo, zrak te sustavno odvajanje otpada.
- GUP-om je potrebno obraditi temu urbanog toplinskog otoka, odnosno povišene temperature u gradskim središtima. Mjere kao npr. uvođenje drvoreda kao obveze uz neke od gradskih prometnica te planiranje zasjenjenih struktura sve radi poboljšanja toplinske udobnosti na razini ulice za pješake, planiranje malih „džepnih“ parkova u stambenim kvartovima, obveza sadnje stablašica na dječjim igralištima i ostalim ozelenjenim površinama, gradnja zelenih parkirališta, stimuliranje gradnje zelenih krovova i sl. elementi su koje je potrebno uvesti u prostorno planske dokumente i strategije.
- Potrebno je preispitati lokaciju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda koji se prema trenutnom rješenju smješta na lokaciji Molo Carbone.
- Definirati i označiti u GUP-u grada Pule zone za koje je potrebna izrada prostorno – programske studije.
- Definirati i označiti u GUP-u grada Pule zone za koje je potrebna provedba javnih urbanističkih i arhitektonskih natječaja.

## **PRIJEDLOZI ZA IZMJENE PROSTORNIH PLANOVA**

### **Mješovite zone (M)**

- U prostornim planovima je previše definiranih mješovitih zona, a koje nemaju točno definiranu namjenu i uređenje javnog prostora, a koje treba definirati planovima užeg područja (UPU). Samim time imaju preopćenite uvjete gradnje i namjene pa se jednako tako stvaraju i mješovita naselja što nikako nije dobro za građane i urbano tkivo grada.

### **Stambene zone**

- U prostornim planovima je previše stambenih zona koje nemaju jasno definirane tipove stanovanja pa u jednom kvartu imamo mješane tipologije - stambene zgrade i obiteljske kuće.
- Definirati stanovanje i povremeno stanovanje.

Intenzivna gradnja ogromne količine stanova i kuća koje se naknadno prodaju stranim državljanima, a koji ih koriste za povremeno stanovanje rezultirala je zgradama i kvartovima u kojima samo manji broj ljudi živi cijelu godinu što nikako ne možemo nazvati kvalitetnim stanovanjem. Potrebno je pronaći način rješavanja tog problema (kroz savjetovanje s predstavnicima gradova koji su taj problem već krenuli rješavati); možda i razdvajanjem kvartova za povremeno stanovanje?

- Potrebno je istražiti stvarnu količinu potrebnih stanova, stvarne potrebe na cijelom urbanom području grada.
- Planirati stanovanja za domaće stanovništvo u potpuno opremljenim kvartovima. Trenutno se gradi samo za profit investitora, a ne za stvarne potrebe grada i građana.

### **Sportsko – rekreacijske površine (R1)**

- Područja Sportsko – rekreacijske namjene (R1) bi trebale ostati nepromjenjene. Zbog povećanog pritiska investitora za gradnju sve češće dolazi do promjena namjena GUP-om određenih površina sportsko – rekreacijske namjene u mješovitu ili stambenu namjenu. Na taj način se nepovratno gube zelene površine koje su neprocjenjiva vrijednost održivog razvoja grada. Primjerice, neizgrađeno područje u MO Monvidal. Taj prostor je potrebno očuvati u potpunosti, jer predstavlja neiskorišteni potencijal. Planski smanjiti zonu gradnje, tj. povećati zonu rekreacije do ruba postojeće prometnice (Valvidalska ulica – zona pretežito obiteljskih kuća) te planirati realizaciju trim staze i ostalih sportskih sadržaja.

### **UPU**

- Potrebno definirati lokacije za izrade UPU-a - dopuna postojećih i izrada novih.  
**Novi planovi predviđeni postojećim GUPom:**  
UPU Karšiole  
UPU Saccorigiana  
UPU Muzil  
UPU Valsaline
- **Postojeći planovi za koje je potrebno definirati izmjene i dopune:**  
UPU Riva - potrebno spojiti sa Vallelungom i dijelom područja brodogradilišta Uljanik (koji nije u upotrebi) u cjeloviti plan koji se nadovezuje na područje Katarina - Monumenti. Programskom studiom definirati gospodarske i kulturne zone koje će pomoći u realizaciji javnih površina.
- **Prijedlog novih urbanističkih planova:**  
UPU Stari grad  
UPU Zaobilaznica – previše nedefiniranih M i K zona duž cijele zaobilaznice. Dešava se mix svih namjena te niti jedna ne funkcionira dobro, a javni djelovi uopće ne postoje.  
UPU Vallelunga  
UPU Valovine – nažalost već danas devastirano područje, potrebno hitno planski doraditi  
UPU Hidrobaza

## BESPRAVNA GRADNJA

Bespravna izgradnja, kao i stanje novogradnje koje ignorira pozitivne uvjete iz GUP-a (postotak zelenih površina i sl.) - pitanja su s kojima se treba sustavno pozabaviti. Mjere se ne trebaju donositi samo za reguliranje nelegalne gradnje, treba nelegalnom gradnjom obuhvatiti i manipulirane situacije gradnje koje koriste planske institute da bi ostvarile veće urbanističke parametre no što su oni koji su zaista propisani.

Ovo su neke činjenice, problemi i mogućnosti u vezi bespravne gradnje:

- Slučajevi kao što su povećanje broja smještajnih jedinica na način da se garaže, konobe, spremišta ili sl. pretvaraju u smještajne jedinice, gradnja dodatnih "skrivenih" etaža, otvaranje krovništa/tavana i pretvaranja u dodatne smještajne jedinice, a time također i ukidanje zelenila za smještaj dodatnih parkirnih mjesta, jest gradnja protivna dozvoli i prostornom planu što je građevinski kriminal.
- Dodatni problem je i taj što su kupci ilegalnih stanova sudionici kriminalnog pothvata te će u bilo kojoj varijanti rješavanje tog problema netko od kupaca nastradati, međutim dok se ne krene kažnjavati, rušiti i oduzimati ono što je ilegalno stečeno je neće se problem riješiti.

Potrebno je naglasiti kako se problem bespravne gradnje ne može sustavno riješiti retrogradno, već prije ili u tijeku gradnje.

- Važan korak u rješavanju problema su kvalitetno pripremljeni prostorni planovi.
- Detaljnije i strože kontroliranje svih projekata koji su još u projektnoj fazi - u procesu izdavanja uvjeta gradnje, potvrda na projekte, izdavanje građevinskih i uporabnih dozvola.

Obzirom da su prekršeni lokacijski uvjeti, napravljene preinake na građevini čime ona više nije legalna samim time više niti građevinska dozvola ne bi smjela biti važeća, a to je nešto što treba utvrditi tijekom gradnje ili prije kraja, a svakako prije izdavanja uporabne dozvole.

- Pojačana kontrola u toku gradnje.
- Odbijanje sudjelovanja projekatana pri nekvalitetnim projektima koji omogućuju bespravnu odn. nekvalitetnu gradnju koja manipulira s prostorno planskim direktivama.
- Kod bespravne gradnje prekršen je također i Zakon o gradnji RH čime je izvršen prekršaj ili krivično djelo. Tu važnu ulogu ima i lokalna samouprava koji može rješavati taj problem:
  - Lokalna samouprava može puno učiniti putem djelovanja komunalnih redara, a koji moraju biti dodatno obučeni da bi mogli razumijeti da li se nešto gradi protivno projektu ili dozvoli utvrđuje nepravilnosti.
  - Lokalna samouprava podiže krivičnu tužbu i ulazi u borbu sa investitorom.

- Osim što se gradi mimo posebnih uvjeta, prostornih planova, zakona i sl. mnoge građevine više ne zadovoljavaju osnovne uvjete po pitanju sigurnosti i zaštite od požara te je za to potrebno obavijestiti i MUP-ovu požarnu inspekciju.
- Također se radi i o kršenju podzakonskih akata lokalne samouprave i izbjegava se plaćanje jednog djela komunalnih doprinosa čime je grad direktno oštećen.

Čistopis prijedloga sastavila i uredila: Breda Bizjak

