

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.

**DETALJNI PLAN UREĐENJA
SEGET
U GRADU UMAGU**

Zagreb, prosinac 2008.

NARUČITELJ: GRAD UMAG
G. Garibaldi 6
52470 UMAG

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.
10000 Zagreb
Britanski trg 12

Ugovor broj: 2/35-2004

KOORDINATOR
IZRADE PLANA: ZORAN HEBAR, dipl.ing.arh.

RADNI TIM: NINA KELAVA, dipl.ing.arh.
MARIJAN CRNKOVIĆ, dipl.ing.geod.
ZORAN HEBAR, dipl.ing.arh.
DOMINKA MLADINEO, stud.arh.
NADA BAKULA, dipl.oecc., ing.građ.
DALIBORKA PAVLOVIĆ, aps.arh.
VIŠNJA ŽUGAJ, stenodaktilograf

FOTOGRAFIJE: ZORAN HEBAR, dipl.ing.arh.

DIREKTOR: LUKA ŠULENTIĆ, dipl.ing.arh.

| | |
|--|--|
| Županija: ISTARSKA Grad: UMAG | |
| Naziv prostornog plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA SEGET U GRADU UMAGU | |
| Broj kartografskog prikaza: | Mjerilo kartografskog prikaza: |
| Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (Sl. novine Grada Umaga 7/05) | Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: (Sl. novine Grada Umaga 1/09) |
| Javna rasprava (datum objave): 21. i 22.01.2006. 2. Javna rasprava (datum objave) 08.03.2008. | Javni uvid održan: 30.01. - 01.03.2006. 2. Javni uvid održan: 17.03.08. - 18.04.2008. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vida Ferlin, dipl.ing.građ. |
| Suglasnost na plan prema čl. 26b. i 24 Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) | |
| 1. HRVATSKE VODE – Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova Klasa: 350-02/08-01/0000906, Ur.broj: 374-23-4-08-2 od 31.10.2008. | |
| 2. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, konzervatorski odjel u Puli Klasa: 612-08/04-02/24, Ur.broj: 532-04-14/4-08-17 od 11.11.2008. | |
| 3. JAVNA USTANOVA, Zavod za prostorno uređenje Klasa: 350-03/08-03/29, Ur. broj: 2163/1-20/1-08-04 od 12. 01.2009. | |
| 4. MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA Uprava za prostorno uređenje Klasa: 350-02/09-14/1, Ur.broj: 531-06-09-2 od 15.01.2009. | |
| Pravna osoba koja je izradila plan: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Britanski trg 12 | |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan: | Odgovorna osoba: Luka Šulentić, dipl.ing.arh. |
| Koordinator izrade plana: Zoran Hebar, dipl.ing.arh. | |
| Stručni tim u izradi plana: 1. Zoran Hebar, dipl.ing.arh. 2. Nina Kelava, dipl.ing.arh. 3. Marijan Crnković, dipl.ing.geod. | 4. Daliborka Pavlović, aps.arh. 5. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ. |
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik gradskog vijeća Grada Umaga: Vili Bassanese |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: | Pečat nadležnog tijela: |

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

=====

SUBJEKT UPISA

MBS:

080031396

TVRTKA/NAZIV:

- 1 URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA društvo s ograničenom odgovornošću za urbanističko i prostorno planiranje i projektiranje

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

- 1 URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o.

SJEDIŠTE:

- 1 Zagreb, Britanski Trg 12

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- 1 * - urbanističko i prostorno planiranje i projektiranje
- 1 * - zasnivanje i izrada nacрта (projektiranje zgrada)
- 1 * - nadzor nad gradnjom
- 1 * - inženjering na području niskogradnje, hidrogradnje i prometa
- 1 * - izrada i izvedba projekata na području građevinarstva
- 1 * - izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor
- 1 72.30 - Obrada podataka
- 1 72.40 - Izrada baze podataka
- 1 22.11 - Izdavanje knjiga
- 1 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- 1 * - izrada dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI

- 1 Luka Šulentić, JMBG: 2209946330101
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

NADZORNI ODBOR

- 7 Zoran Hebar, JMBG: 1702949330034
- 7 - predsjednik nadzornog odbora
- 7 Goran Izetbegović, JMBG: 2805953330135
- 7 - zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- 7 Branimir Hrgovan, JMBG: 1801939330042
- 7 - član nadzornog odbora



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

=====

TEMELJNI KAPITAL:

1 401,800.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik

1 društvo s ograničenom odgovornošću

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor sklopljen 01.12.1995. godine. Odluka Skupštine Društva od 01.12.1995. godine.
- 2 Društveni ugovor od 01. prosinca 1995.g. izmijenjen u članku 10. i članku 11. Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora od 19. lipnja 2002. godine, te zajedno s ostalim neizmjenjenim odredbama sastavljen je Društveni ugovor (pročišćeni tekst) i dostavljen u zbirku isprava.
- 3 Društveni ugovor od 19. lipnja 2002. godine izmijenjen u preambuli i članku 6. o temeljnim ulozima Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora, te zajedno s ostalim neizmjenjenim odredbama sastavljen je Društveni ugovor (pročišćeni tekst) od 23.10.2002. godine i dostavljen u zbirku isprava.
- 4 Društveni ugovor od 23.listopada 2002. godine izmijenjen je u preambuli i članku 6. o temeljnim ulozima Odlukom o izmjeni Društenog ugovora, te je zajedno s ostalim neizmjenjenim odredbama sastavljen Društveni ugovor (pročišćeni tekst) od 12. prosinca 2003. godine i dostavljen u zbirku isprava.
- 6 Društveni ugovor od 12.prosinca 2003.god. izmijenjen je u preambuli, čl. 6. o temeljnim ulozima i čl.19. o skupštini Društva Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora, te je zajedno s ostalim neizmjenjenim odredbama sastavljen Društveni ugovor (čistopis) od 18.veljače 2005.god. i dostavljen u zbirku isprava.

OSTALI PODACI:

- 1 - Subjekt upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod registarskom brojem 1-793

=====

POPIS FIZIČKIH OSOBA KOD SUBJEKTA

C1 Luka Šulentić, JMBG: 2209946330101
Zagreb, Crvenog Križa 6

D004, 2008.01.28 01:01:06

Stranica: 2



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

=====

POPIS FIZIČKIH OSOBA KOD SUBJEKTA

C6 Zoran Hebar, JMBG: 1702949330034
Zagreb, Horvaćanska cesta 57
C7 Goran Izetbegović, JMBG: 2805953330135
Zagreb, 1.Crikvenička 61
C8 Branimir Hrgovan, JMBG: 1801939330042
Zagreb, Haulikova 1

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU | Poslovni broj | Datum | Naziv suda |
|------|---------------|-------------|-------------------------|
| 0001 | 95/10167-2 | 15.01.1996. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0002 | 02/6982-2 | 25.10.2002. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0003 | 02/8140-2 | 20.12.2002. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 | 03/11305-2 | 20.01.2004. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0005 | 04/10617-4 | 02.12.2004. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0006 | 05/10419-2 | 18.11.2005. | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0007 | 08/371-2 | 17.01.2008. | Trgovački sud u Zagrebu |

U Zagrebu, 28.01.2008.

Ovlaštena osoba:





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822

Uprava za prostorno uređenje

Klasa : UP/I-350-02/07-07/07

Urbr.: 531-06-07-2

Zagreb, 30. siječnja 2007.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, povodom zahtjeva **URBANISTIČKOG ZAVODA GRADA ZAGREBA** d.o.o. iz Zagreba, Britanski trg 12, zastupanog po direktoru: Luka Šulentić, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju odredbe članka 8.a stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), donosi

RJEŠENJE

I. URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.-u iz Zagreba, Britanski trg 12, daje se suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovoga rješenja dužna je Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dostaviti obavijest i dokumentaciju o naknadnoj promjeni uvjeta značajnih za davanje ove suglasnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja oduzet će se ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za davanje suglasnosti ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno propisima koji uređuju prostorno uređenje.

O b r a z l o ž e n j e

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. iz Zagreba, Britanski trg 12, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za davanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Uz zahtjev je priložio sve dokaze propisane člankom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 21/06 i br.53/06) i to za slijedeće zaposlenike:

- Zoran Hebar, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 2254,
- Dunja Kos-Pleteš, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 2596,
- Domagoj Lovas, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 3080,
- Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 2776,
- Ljerka Mišanović, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 594,
- Luka Šulentić, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 2005,
- Hrvoje Jamnicki, dipl.ing.grad., ovlaštenu inženjer građevinarstva, br. ovl. 2935,
- Slobodan Đurković, dipl.ing.prometa
- Goran Izetbegović, dipl.ing.prometa
- Ivo Majcan, dipl.ing.grad.,

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti, propisane odredbama članka 2. stavka 1. navedenog Pravilnika.

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96 - Presuda Ustavnog suda), riješeno je kao u točki I. izreke ovoga rješenja.

U točki II. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s člankom 7. stavkom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

Upozorenje iz točke III. izreke ovoga rješenja u skladu je s člankom 8.a Zakona o prostornom uređenju.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70 kn po TAR. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96 i 110/04) naljepljena je na zahtjevu i poništena je.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu Republike Hrvatske.



Dostaviti:

1. URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o., Zagreb, Britanski trg 12,
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/I-350-07/91-01/1470
Urbroj: 314-01-99-1
Zagreb, 16. studenog 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda arhitekata, rješavajući po zahtjevu koji je podnio ŠULENTIĆ LUKA, dipl.ing.arh., Zagreb, Crvenog križa 6, za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata upisuje se ŠULENTIĆ LUKA, (JMBG 2209946330101), dipl.ing.arh., Zagreb, u stručni smjer Ovlaštene arhitekt, pod rednim brojem 2005, s danom upisa 10.11.99.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata, ŠULENTIĆ LUKA, dipl.ing.arh., Zagreb, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "*Ovlaštene arhitekt*" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom arhitektu izdaje se "*arhitektonska iskaznica*" i stječe pravo na uporabu "*pečata*".

Obrazloženje

ŠULENTIĆ LUKA, dipl.ing.arh. podnio je Zahtjev za upisu Imenik ovlaštenih arhitekata.

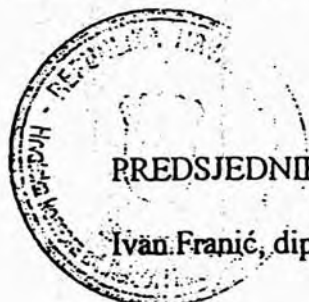
Odbor za upise razreda arhitekata proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata imenovani stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.


PREDSJEDNIK KOMORE
Ivan Franić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. ŠULENTIĆ LUKA
Zagreb, Crvenog križa 6
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku isprava Komore
3. Pismohrana Komore



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/I-350-07/91-01/1609
Urbroj: 314-01-99-1
Zagreb, 19. studenog 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda arhitekata, rješavajući po zahtjevu koji je podnio HEBAR ZORAN, dipl.ing.arh., Zagreb, Horvaćinska 57, za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata upisuje se HEBAR ZORAN, (JMBG 1702949330034), dipl.ing.arh., Zagreb, u stručni smjer *Ovlašteni arhitekt*, pod rednim brojem 2254, s danom upisa 10.11.99.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata, HEBAR ZORAN, dipl.ing.arh., Zagreb, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "*Ovlašteni arhitekt*" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom arhitektu izdaje se "*arhitektonska iskaznica*" i stječe pravo na uporabu "*pečata*".

Obrazloženje

HEBAR ZORAN, dipl.ing.arh. podnio je Zahtjev za upisu Imenik ovlaštenih arhitekata.

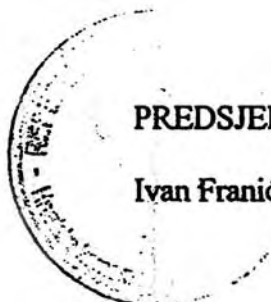
Odbor za upise razreda arhitekata proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata imenovani stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.

PREDSJEDNIK KOMORE
Ivan Franić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. HEBAR ZORAN
Zagreb, Horvaćinska 57
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku isprava Komore
3. Pismohrana Komore

S A D R Ž A J

TEKST

| | |
|---|----|
| UVOD | 1 |
| 1. POLAZIŠTA..... | 1 |
| 1.1. Značaj, osjetljivosti i posebnosti područja u obuhvatu plana | 1 |
| 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti | 6 |
| 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura | 15 |
| 1.1.2.1. Promet | 15 |
| 1.1.2.2. Telekomunikacije | 15 |
| 1.1.2.3. Odvodnja | 15 |
| 1.1.2.4. Vodoopskrba..... | 15 |
| 1.1.2.5. Plin | 15 |
| 1.1.2.6. Elektroopskrba..... | 15 |
| 1.1.3. Obveze iz prostornog plana uređenja Grada Umaga | 16 |
| 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora..... | 21 |
| 1.1.5. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža | 22 |
| 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA | 27 |
| 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta | 27 |
| 2.1.1. Urbanistički koncept..... | 28 |
| 2.1.2. Prostorno rješenje..... | 29 |
| 2.2. Detaljna namjena površina..... | 29 |
| 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina | 31 |
| 2.2.2. Program gradnje i uređenja građevina i površina s iskazom prostornih pokazatelja za gustoću izgrađenosti i iskoristivosti | 32 |
| 2.2.2.1. Građevine javne i društvene namjene | 32 |
| 2.2.2.2. Građevine turističko-ugostiteljske namjene T2 | 32 |
| 2.2.2.3. Građevine rekreacijske namjene | 32 |
| 2.2.2.4. Građevine mješovite namjene | 33 |
| 2.2.2.5. Površine drugih namjena | 33 |
| 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža | 36 |
| 2.3.1. Prometna i ulična mreža | 36 |
| 2.3.1.1. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba..... | 37 |
| 2.3.2. Telekomunikacijska mreža | 38 |
| 2.3.2.1. Nepokretna mreža | 38 |
| 2.3.2.2. Pokretna mreža | 38 |
| 2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža | 38 |
| 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina | 42 |
| 2.4.1. Uvjeti i način gradnje..... | 42 |
| 2.4.1.1. Stambene i građevine mješovite namjene..... | 42 |
| 2.4.1.2. Građevine javne i društvene namjene | 43 |
| 2.4.1.3. Turističko-ugostiteljska namjena | 43 |
| 2.4.1.4. Trafostanica TS | 43 |
| 2.4.1.5. Zone rekreacijske namjene | 43 |
| 2.4.1.6. Parkovi i parkovno uređen trg | 44 |
| 2.4.1.7. Zaštitno zelenilo i drvoredi | 44 |
| 2.4.1.8. Ulice naselja | 44 |
| 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti | 44 |
| 2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš | 45 |
| 2.5.1. Mjere zaštite okoliša | 45 |
| 2.5.2. Mjere zaštite od potresa, požara i eksplozije..... | 45 |
| 2.5.3. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti | 47 |

| | | |
|----------|---|----|
| 3. | NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM | 47 |
| 3.1. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže | 47 |
| 3.2. | Javna parkirališta | 48 |
| 3.3. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže | 48 |
| 3.4. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta) | 49 |
| 3.5. | Urbana oprema | 50 |
| II | ODREDBE ZA PROVOĐENJE | 51 |
| 1. | UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA | 51 |
| 1.1. | Stambena namjena (S) | 51 |
| 1.2. | Mješovita namjena (M) | 51 |
| 1.3. | Javna i društvena namjena (D) | 51 |
| 1.4. | Turističko-ugostiteljska namjena (T2) | 51 |
| 1.5. | Površine infrastrukturnih sustava – trafostanica (TS) | 52 |
| 1.6. | Površine infrastrukturnih sustava – ulice i parkirališta | 52 |
| 1.7. | Kolno-pješačke-javno prometne površine | 52 |
| 1.8. | Parkovno uređen pješački trg Z1 | 52 |
| 1.9. | Parkovi s igralištima Z2 | 52 |
| 1.10. | Zaštitno zelenilo | 52 |
| 2. | DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA | 53 |
| 2.1. | Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti) | 53 |
| 2.1.1. | Veličina i oblik građevnih čestica | 53 |
| 2.1.2. | Izgrađenost i iskorištenost | 53 |
| 2.1.2.1. | Stambene građevine | 53 |
| 2.1.2.2. | Građevine javne i društvene namjene | 53 |
| 2.1.2.3. | Turističko ugostiteljske građevine – T2 | 53 |
| 2.1.2.4. | Građevine rekreacijske namjene – R1 | 54 |
| 2.1.2.5. | Građevine mješovite namjene | 54 |
| 2.1.2.6. | Površine drugih namjena | 54 |
| 2.1.2.7. | Ulice naselja | 55 |
| 2.1.2.8. | Kolno-pješačke ulice | 55 |
| 2.2. | Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevina, visina i broj etaža) | 55 |
| 2.2.1. | Stambene i građevine mješovite namjene | 55 |
| 2.2.2. | Javne i društvene građevine | 56 |
| 2.2.3. | Građevine turističke namjene | 56 |
| 2.2.4. | Trafostanica | 56 |
| 2.3. | Namjena građevina | 56 |
| 2.4. | Smještaj građevina na građevnim česticama | 59 |
| 2.5. | Oblikovanje građevina | 60 |
| 2.6. | Uređenje građevnih čestica | 60 |
| 2.6.1. | Čestice stambenih i građevina mješovite namjene | 60 |
| 2.6.2. | Čestice javne namjene | 60 |
| 2.6.3. | Čestice rekreacijske namjene | 60 |
| 3. | NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM | 61 |
| 3.1. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže | 61 |
| 3.2. | Javna parkirališta | 61 |
| 3.3. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže | 61 |
| 3.4. | Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i | |

| | | |
|--------|---|----|
| | pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta) | 62 |
| 3.4.1. | Odvodnja | 62 |
| 3.4.2. | Vodoopskrba | 62 |
| 3.4.3. | Plinoopskrba | 63 |
| 3.4.4. | Elektroopskrba | 63 |
| 3.4.5. | Javna rasvjeta | 63 |
| 3.4.6. | Opći uvjeti | 63 |
| 4. | UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA | 64 |
| 4.1. | Parkovi | 64 |
| 5. | UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA | 64 |
| 6. | UVJETI I NAČIN GRADNJE | 64 |
| 6.1. | Stambene građevine mješovite namjene | 64 |
| 6.2. | Građevine javne i društvene namjene | 64 |
| 6.3. | Turističko-ugostiteljska građevina | 65 |
| 6.4. | Trafostanica | 65 |
| 6.5. | Zone rekreacijske namjene | 65 |
| 6.6. | Parkovi i parkovno uređen trg | 66 |
| 7. | MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI | 66 |
| 8. | MJERE PROVEDBE PLANA | 66 |
| 8.1. | Parcelacija | 66 |
| 8.2. | Stambene i stambeno-poslovne građevine | 66 |
| 8.3. | Građevine drugih namjena | 67 |
| 8.4. | Ulice naselja, kolno-pješački prostori i parkovi | 67 |
| 8.5. | Etapnost realizacije plana | 67 |
| 8.6. | Izdavanje građevinskih dozvola | 67 |
| 9. | MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ | 67 |
| 9.1. | Zaštita i spašavanje | 68 |
| 9.2. | Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planu | 68 |

GRAFIČKI PRIKAZI

| | | |
|------|---|---------|
| 1. | POLOŽAJ U PROSTORU | 1:5.000 |
| 2. | POSTOJEĆE STANJE ZELENILA, OBJEKATA, PROMETNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE | 1:500 |
| 3. | POSTOJEĆE STANJE – PRIKAZ VLASNIČKIH ODNOSA | 1:500 |
| 4. | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA | 1:500 |
| 5a. | INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE – CESTOVNI PROMET - KOLNE I PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE | 1:500 |
| 5b. | INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE – TELEKOMUNIKACIJE I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | 1:500 |
| 6. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA | 1:500 |
| 7.a. | UVJETI GRADNJE – PARCELACIJA | 1:500 |
| 7.b. | UVJETI GRADNJE – SMJEŠTAJ GRAĐEVINA I UREĐENJE PARCELA | 1:500 |
| 7.c. | UVJETI GRADNJE – UKLANJANJE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA | 1:1.000 |

PRILOZI:

| | | |
|------|---|--------------------|
| | IZVODI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA | 1:25.000 i 1:5.000 |
| 1.a. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE | 1:25.000 |
| 1.b. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROMET..... | 1:25.000 |
| 1.c. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE | 1:25.000 |
| 2.a. | INFRASTRUKTURNI SUSTAVI ENERGETSKI SUSTAV | 1:25.000 |
| 2.b. | INFRASTRUKTURNI SUSTAVI VODNOGOSPODARSKI SUSTAV OBRADA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE OTPADA | 1:25.000 |
| 3.a. | UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA..... | 1:25.000 |
| 3.b. | UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU..... | 1:25.000 |
| 3.c. | UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA POSEBNE MJERE | 1:25.000 |
| 4. | GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA | 1:5.000 |

UVOD

Detaljni urbanistički plan Seget se izrađuje temeljem ugovora br. 2/35-2004 od 07.07.2004. sklopljenog između Urbanističkog zavoda grada Zagreba d.o.o. kao izrađivača i Grada Umaga kao naručitelja i nositelja izrade.

Plan se radi za područje određeno Prostornim planom uređenja Grada Umaga¹ kao građevinsko područje za naselje Seget.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga² je predviđena izrada ovog plana.

Programskim zadatkom, a na temelju Zaključka Poglavarstva od 15.04.2004. definirano je slijedeće:

Ciljevi plana su:

- uskladiti interese vlasnika nekretnina s javnim interesom zaštite registrirane spomeničke cjeline
- očuvanje integriteta i autentičnosti spomeničke cjeline
- zaštita spomeničkih svojstava graditeljske baštine
- poticanje očuvanje i povećanje ekonomske vrijednosti graditeljske baštine.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivosti i posebnosti područja u obuhvatu plana

Područje obuhvata plana je cijelo građevinsko područje Seget određeno u mjerilu 1:5000 u okviru Prostornog plana uređenja Grada Umaga. Površina mu iznosi oko 3,9 ha. Dio prostora u obuhvatu plana – Gospodarsko stambeni sklop Stancija Seget je proglašen kulturnim dobrom³, te je upisan u Registar kulturnih dobara RH – Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z-610. To je prostor što obuhvaća centralni dio građevinskog područja s površinom od 2,46 ha.

Značaj Segeta je višestruk. Do početka 18. st. je to bio posjed Caterine Bernardo Valier. Godine 1720. su posjed kupila braća pl. Nicola i Marc Antonio de Franceschi.

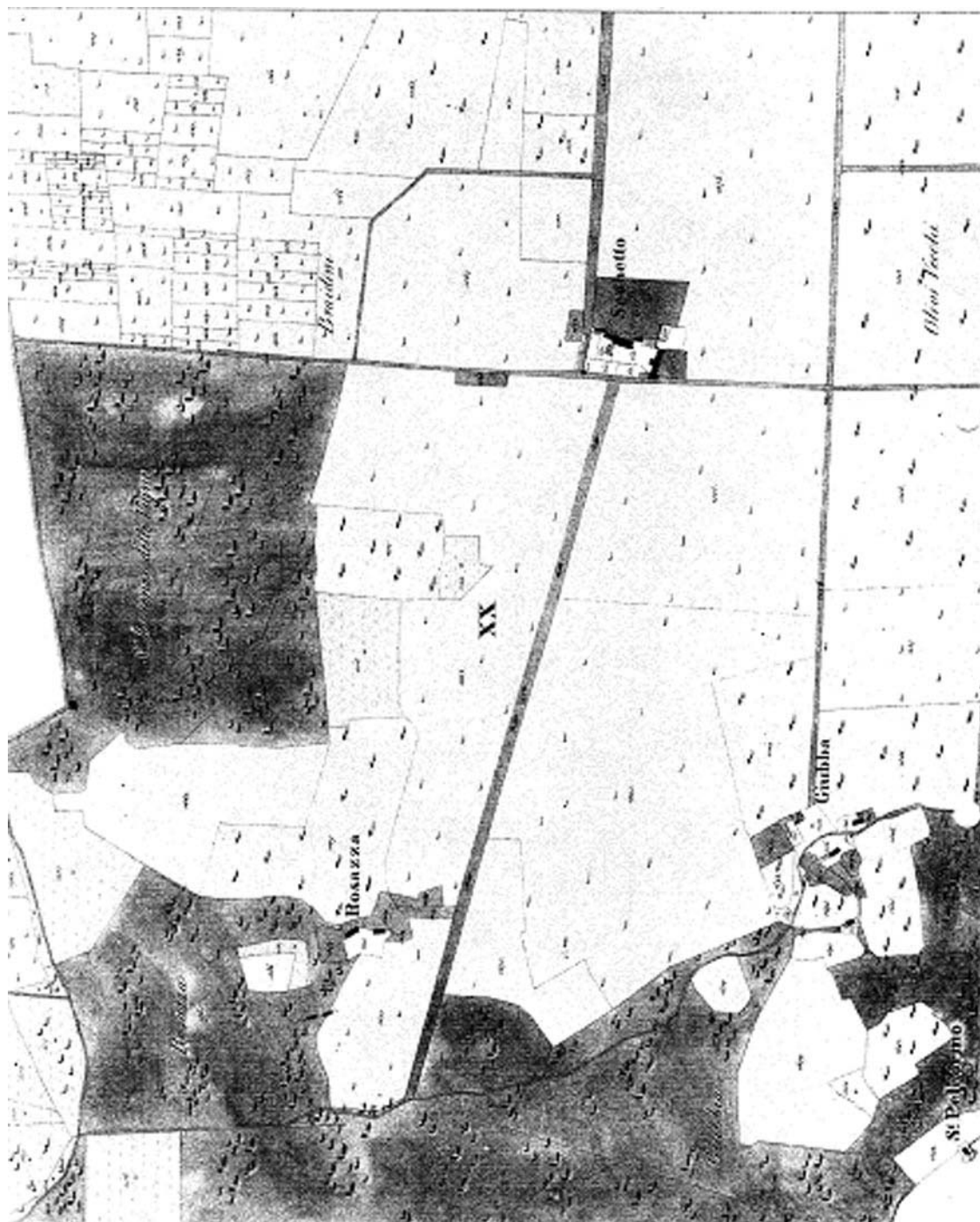
Poljoprivredno imanje Seghetto vidljivo je i na starim kartografskim prikazima.

¹ Službene novine Grada Umaga 03/04, 09/04

² Službene novine Grada Umaga 7/03

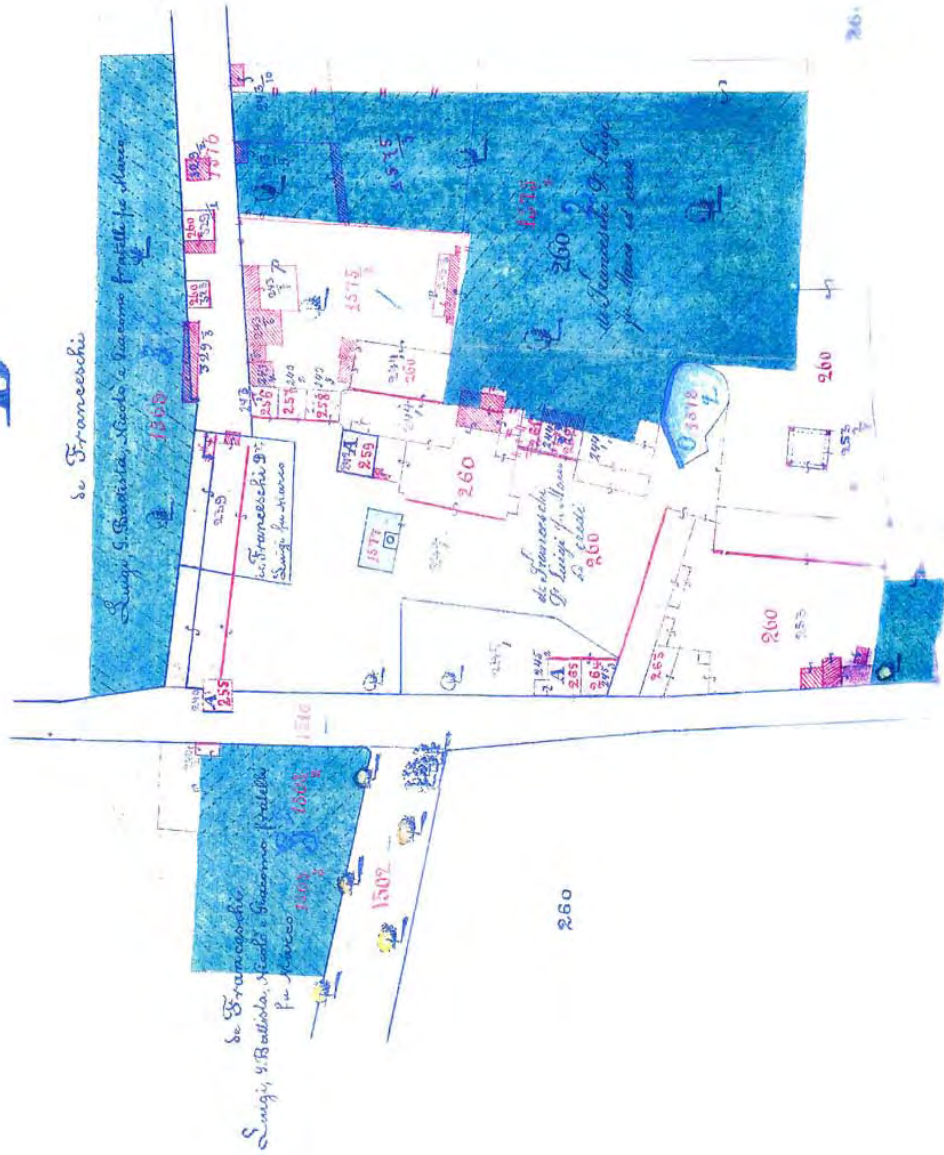
³ Rješenje Ministarstva kulture

Klasa: UP-I-612-08/02-01/1091, Urbroj: 532-10-1/8(JB)-03-2, Zagreb, 31. siječnja 2003.

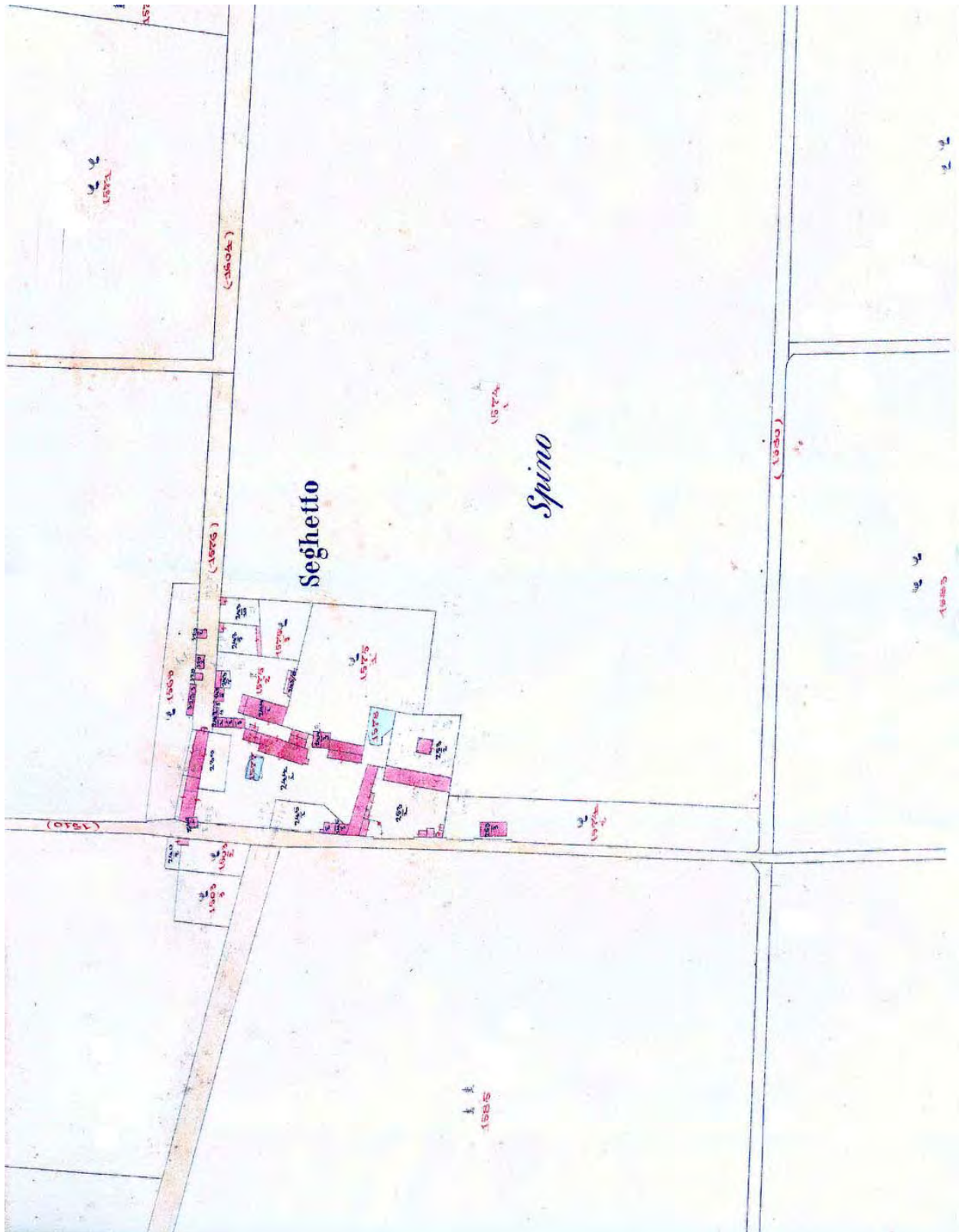


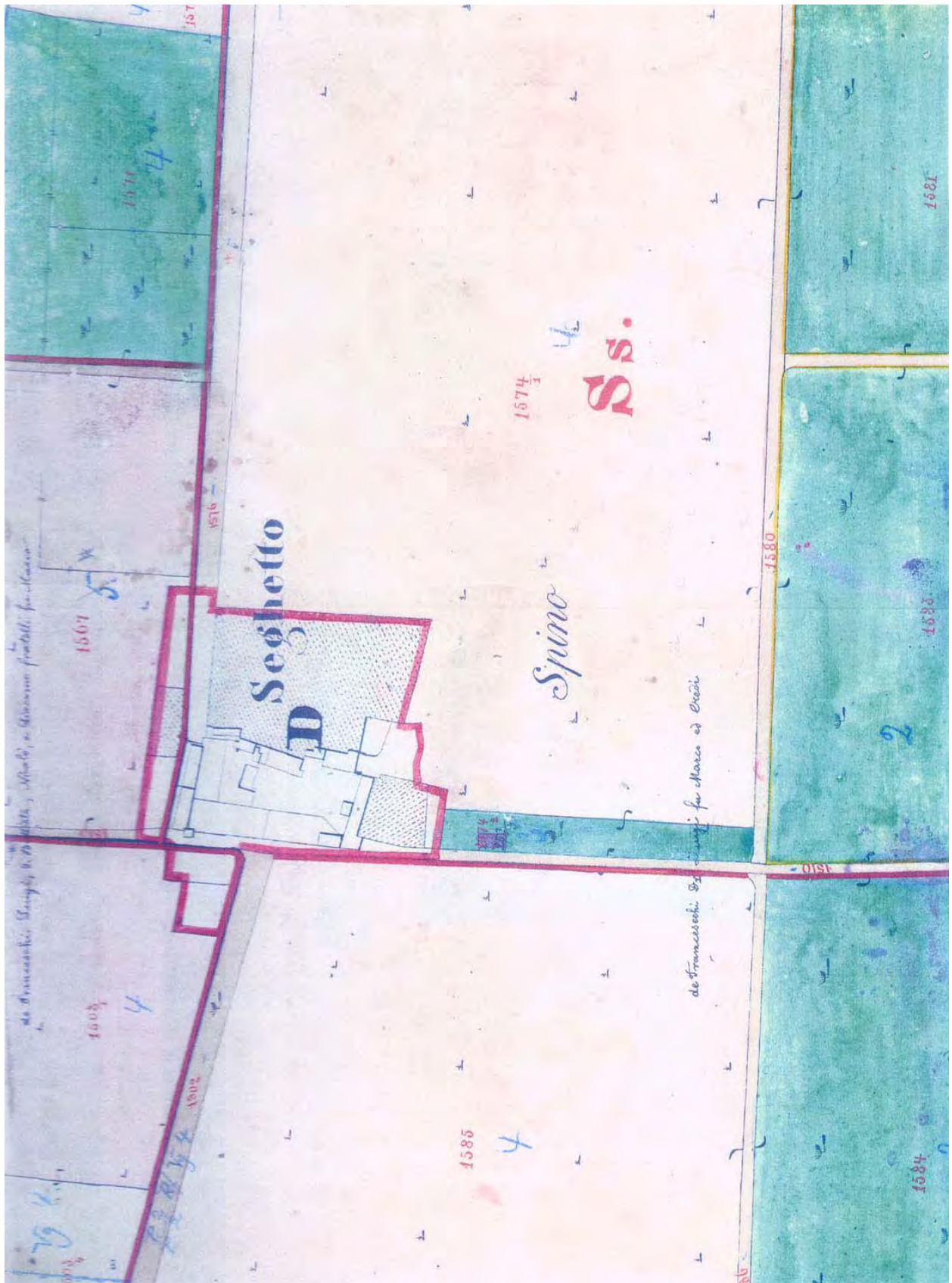
Seghetto

D



A de Franceschi Luigi, S. Battista, Nicola e Giacomo Fratelli per Maria





Danas se Seget može prepoznati iz udaljenih lokacija po velikom stablu cedra i pet velikih borova.

Kompleks je sagrađen izdvojeno u ravničastom prostoru, a činila ga je velika vila grofova de Franceschi uz koju su sa strane bili podrumi, staje, skladišta i stanovi za seljake formirajući četverokutno dvorište. Na uglu imanja je i danas sačuvana kula sa zupčastim završetkom.

Palača je sagrađena u neoklasicističkom stilu. Uz nju je kapela (Sv. Konstance) iz druge polovice 18. st.

Kao što je navedeno u obrazloženju Rješenja o zaštiti, Seget je jedna od najmonumentalnijih umaških stancija stambeno-gospodarskih sklopova. Nekada je cijeli kompleks bio okružen zidom sa monumentalnim portalom na zapadnoj strani.

I danas jedna od pristupnih cesta vodi od ceste za Novigrad u pravcu u os portala ali i same palače.

S obzirom na dosadašnje arheološke nalaze područje se smatra potencijalnim arheološkim lokalitetom.

Kako je nekadašnji zemljišni posjed, radi kojeg je stambeno-gospodarski sklop i sagrađen, relativno dobro sačuvan, taj kultivirani krajolik se štiti integralno sa zgradama.

U drugoj polovici 20. st. je gotovo cijeli kompleks bio u vlasništvu PIK-a Umag, a dio u privatnom vlasništvu.

Danas je najveći dio zaštićenog sklopa u vlasništvu PIK Umag u stečaju, dio u vlasništvu Grada Umaga, a dio u privatnom vlasništvu.

Iz priloženog grafičkog prikaza br. 3 se vidi struktura vlasništva.

Cijeli prostor izvan granica zaštite je u privatnom vlasništvu. Iznimka su putevi i cesta.

Posebnost Segetu daje i odnos spram pristupnih puteva.

Već spomenuta cesta što ga povezuje sa naseljem Rožac bi se mogla opisati kao glavni prilaz sa zapada. No jednako je značajna i cesta što Seget povezuje sa Finidom na sjeveru jer se sa nje doživljavaju jedno lijepe vizure sa sjevera na kulu i cio kompleks.

Poljski put što vodi uz sjeverni rub kompleksa prema istoku bio je jedna od veza sa poljoprivrednim okruženjem.

Cesta što vodi prema jugu nekada je imala sličnu funkciju, a danas je ulica za pristup obiteljskim kućama i veza s naseljem Đuba.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

U obuhvatu plana postoji nekoliko vrsta izgrađenih struktura. To su:

- A. Povijesno vrijedne građevine sa recentnom stambenom namjenom.
- B. Građevine nekadašnje gospodarske namjene danas pretežno u lošem građevinskom stanju i van korištenja.
- C. Novije građevine stambene namjene sagrađena van granica zaštićenog kompleksa.
- D. Turistička namjena.
- E. Pojedinačne zgrade i druge građevine (garaže, rampe, platoi i td.).

A. POVIJESNO VRIJEDNE GRAĐEVINE NEKADAŠNJEG KOMPLEKSA

Najznačajniji objekt je sama palača de Franceschi. Prof. Rino Cigui je na osnovi svojih istraživanja palaču opisao na sljedeći način:

Istražujući istarski poluotok, iako s urbanističkog ugla sad već u potpunosti drukčiji, još uvijek se može naići na poneki kutak koji čuva dijelove i karakteristike drevnih destinacija koje su ipak prepoznatljive.

*To je i slučaj **Segeta**, smještenoga na nekoliko kilometara od Umaga, a lako ga je raspoznati prema jednome velikome stablu cedra i pet pozamašnih primorskih borova.*

Poljoprivredni kompleks smješten usred plodne ravnice crvene zemlje, sastavljen je od velike gospodarske vile grofova de Franceschi, a sa strane, u obliku velikih četverostranih zgrada, podrumi, staje, skladišta i stanovi za seljake.

Od nekadašnjeg cvatućeg imanja, ostala je zupčasta kula koja se uzdiže na jednom uglu zida koji opasava veličanstvenu središnju zgradu, sad preuređenu za privatne stanove.

Interesantan je vijenac bunara (XVII-XVIII. st?) s nečitljivim natpisom u isklesanom pravokutnom okviru.

Neoklasicistička palača ima pročelje podijeljeno u tri dijela dvjema izljubljenim lezenama (sastavljene su ožbukane sitne opeke) koje nadvisuje zabat na kojem se ponosno ističe grb iz XVIII. st. unutar ovalnog obiteljskog štita (vidi sl. 1) te s dva vodoravna reda po šest prozora. Pod prozorima nalazimo menzole od istarskog kamena s ukrasom u obliku invačice.

U sredini ove strukture koja podsjeća na grčki hram, otvara se veliki polukružni luk ulaznih vrata, a slijeva i zdesna su još dvojica pravokutna vrata. Atrij je popločen originalnim širokim kamenim pločama, koje se sjaje jer su ih vrijeme i korištenje izglacali, dok su stropovi ostali praktički isti, u drvu i s istim strukturama kao ukrasima.

Palači je pripojena plemićka kapela, sagrađena u drugoj polovici XVIII. st. i posvećena sv. Kostanci, te se njezine relikvije slaže i izlažu na glavnom oltaru (*rotula*). Krilo palače koje je sagrađeno u ovu svrhu ima prilaz izvana i jedan unutrašnji iz zgrade. Izvana se primjećuje jedino pravokutna apsida prekrivena krovom na tri vode s dva polukružna prozora za osvjetljenje; analogna konstrukcija na sjevernoj strani daje simetriju cijeloj zgradi.

Unutrašnjost je malih dimenzija i ima elegantan oltar od crnog i sivog mramora u neoklasicističkom stilu sa stupovima i jednim retablom na kojem je prikazano Uznesenje Blažene Djevice Marije na nebo sa svecima Antonijem i Katarinom.

Dragocjene je izrade, iako dijelom uništena, slika na platnu koja reproducira sv. Luciju (vidi sl. 2), a vrijedan spomena i jedan sv. Juraj na drvu koji stražari na unutrašnjim vratima.

Spomena je vrijedan relikvarij koji sadrži relikvije raznih svetaca: sv. Andrije apostola, sv. Benedikta opata, sv. Antuna opata, sv. Romualda, sv. Felicija mučenika, "Ex osse exusto (?) S. Laurens M."

Nakon godina propadanja i nebrige, kapela je restaurirana i otvorena za održavanje obreda 17. travnja 1995. godine.

Palača je u drugoj polovici XVIII. st. ugostila Angela Ema (1731-1792), admirala koji je vodio mletačku flotu u njezine posljednje pobjede u pothvatima protiv barbarskih gusara (1769. i 1784). Na kraju ćemo se prisjetiti da su de Franceschi u velikoj gospodarskoj palači imali veliku knjižnicu za koju neki znanstvenici drže da je bila među najbogatijima u Istri, arhiv i stari namještaj; osim toga, posjedovali su violinu G.B. Guadagninija iz 1746. godine.

Marijan Brodanović je u Zborniku Danâ Cvita Fiskovića – I Kultura ladanja, među ostalim o stanciji naveo i sljedeće:

Ona je predstavnik češćeg arhitektonskog koncepta sa snažnije artikuliranim vrtom ispred pročelja, koji je dodatno naglašen ogradnim zidom, a kasnije, tijekom 19. stoljeća, i drugim građevinama koje ga flankiraju (štale, skladišta, konjušnice, kolnice i sl.)

Posjed koji je dotad pripadao venecijanskim Venierima dvadesetih godina 18. stoljeća kupuje plemićka obitelj de Franceschi, izbjegli s Krete.

Od grafičke dokumentacije u riječkom je arhivu uz jedan ponudbeni nacrt za izradu klasicističkih slikarija sačuvan samo još jedan precrt katastarske izmjere. Lokalitet s nekom građevinom, vodospremom i ogradnim zidom spominje se koncem 17. stoljeća, kao i najamne kuće za napoličare u naseljima na rubovima veleposjeda Lovrečici, Cakiniji, Đubi, Makalama, itd. Polja su ispresijecana ortogonalnom mrežom komunikacija, a na rubu se nalazi Velika šuma.

Dio arhitektonske plastike, poput krune vodospreme i jednog portala unutarnjeg dvorišta, datiranje natpisima upravo u dvadesete godine 18. stoljeća, kada posjed kupuju de Franceschijevi. Druge dijelove, poput pilastara dvorišnog, kolnog portala i obiteljskog grba u timpanu, moguće je stilski sasvim pouzdano datirati u barokno razdoblje. U jednoj oporuci s konca 18. stoljeća spominje se dvokatnica s kapelom i nizom soba, od kojih je ona u kojoj se sastavlja oporuka oslikana. Dvokatnica s potkrovljem spominje se i na samom početku 19. stoljeća.

Usprkos baroknoj fazi, koja mora da je bila značajna, palaču danas potpuno obilježava klasicistička žbukana i kamena arhitektonska plastika pročelja portala, prozorskih okvira, lezana, timpanona (sa spomenutim umetnutim starijim grbom) i fasadne rustike. Ispod trošne žbuke glavnog pročelja mjestimično proviruje otučena tradicionalna vapnena žbuka koja je izvorno potpuno sačuvana na kapeli. Polulučni prozorski otvor kapele također je rijetki ostatak kamene plastike izvorne, barokne faze gradnje. Svod svetišta kapele, podnica od većih terakotnih ploča i dijelovi inventara upozoravaju na barokno razdoblje postanka. Drugi su dijelovi njezinog inventara, poput sakristijskog ormara, klasicističkog postanka, a ima, dakako, i novijih, poput neogotičkih tabernakula. Zasad nemamo podataka

o tome kada je palača radikalno klasicistički redizajnirana no dojam je da ovdje nije u pitanju rani klasicizam kruga koji su formirali Pietro Nobile i njegovi učenici, inače snažno prisutnog u Istri. Pogledajmo što je sa zasebnim gospodarskim zgradama koje su u Segetu iznimno razvijene. Prema arhivskim podacima De Franceschijevi u doba Ilirskih provincija dobivaju dozvolu za otvaranje uljare. Građevina u unutarnjem dvorištu nedavno je nadograđena jednim katom, a u svojoj izgradnji čuva natpis o utvaranju uljare. Sačuvano je ukopano, zidano spremište za ulje i dio kamenica monumentalnih proporcija, od kojih je jedna datirana natpisom u četrdesete godine 19. stoljeća.

U 19. stoljeću oko velikog vanjskog dvorišta u nizovima se grade štale i žitnice. Sačuvan je ugovor o gradnji jedna štale sklopljen tridesetih godina 19. stoljeća sa zidarom iz Umaga. U njemu se spominju i druge upravo izvedene gospodarske zgrade. U vanjski je perimetar umetnut i toranj vidikovac s kićenim neogotičkim kruništem. U jugoistočnom uglu velikog dvorišta izgrađeno je spremište za kola. Koncept se tijekom prve polovice 19. stoljeća ubrzano razvijao formiranjem još jednog velikog operativnog dvorišta isključivo gospodarske namjene, sa zasebnim ulazom i novim nizovima štala koje ga flankiraju.

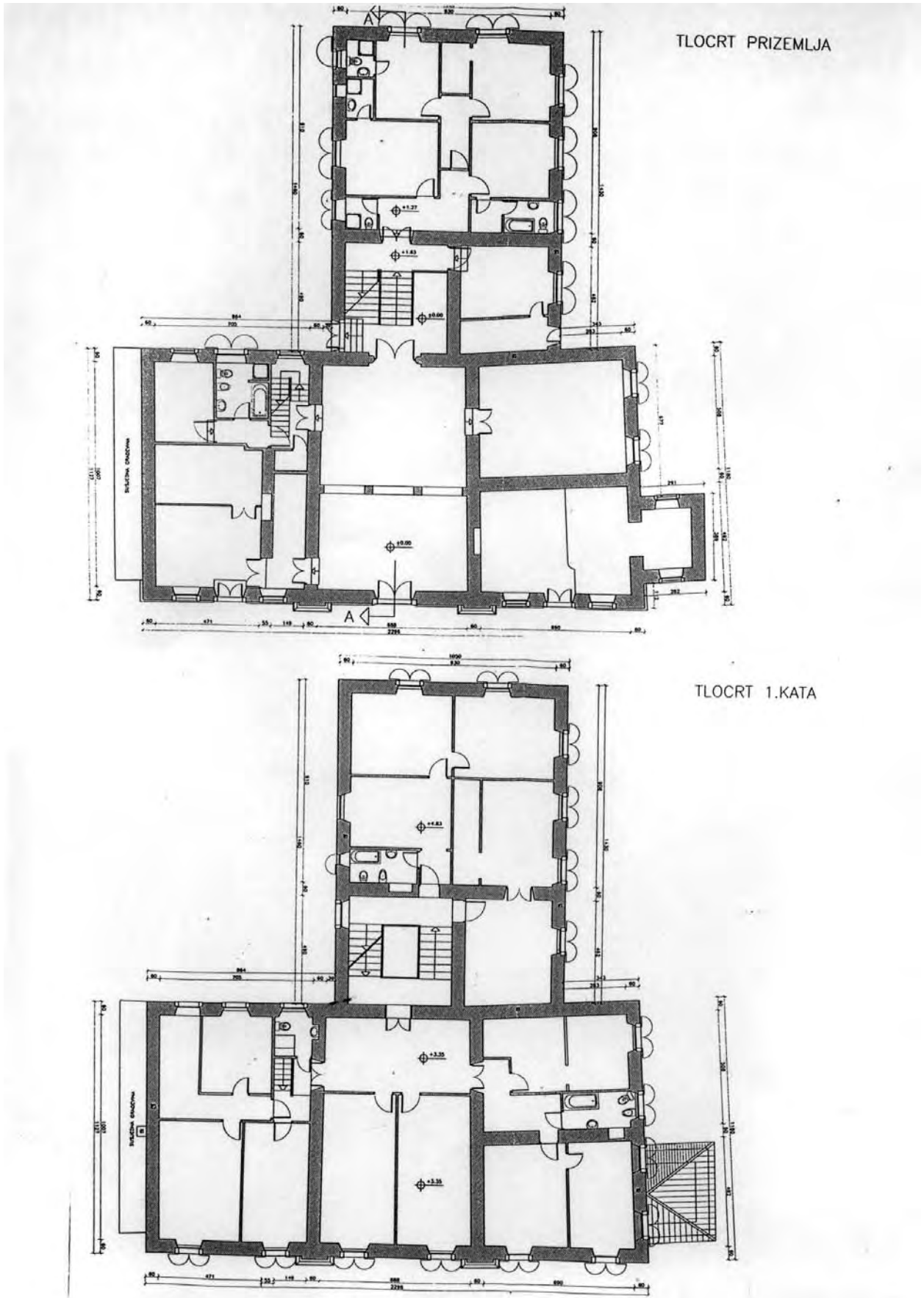
Četrdesetih godina 19. stoljeća sklopljen je ugovor za oslikovanje unutrašnjosti palače a za takav zahvat majstor mora doći iz Pirana. Danas na rubovima unutarnjih zidova pod novim žbukama i naličima boje proviruju detalji klasicističkih arhitektonskih capriccia. Fond de Franceschi-Šeget Državnog arhiva u Rijeci obiluje podacima o brojnim nekretninama ove grane obitelji.

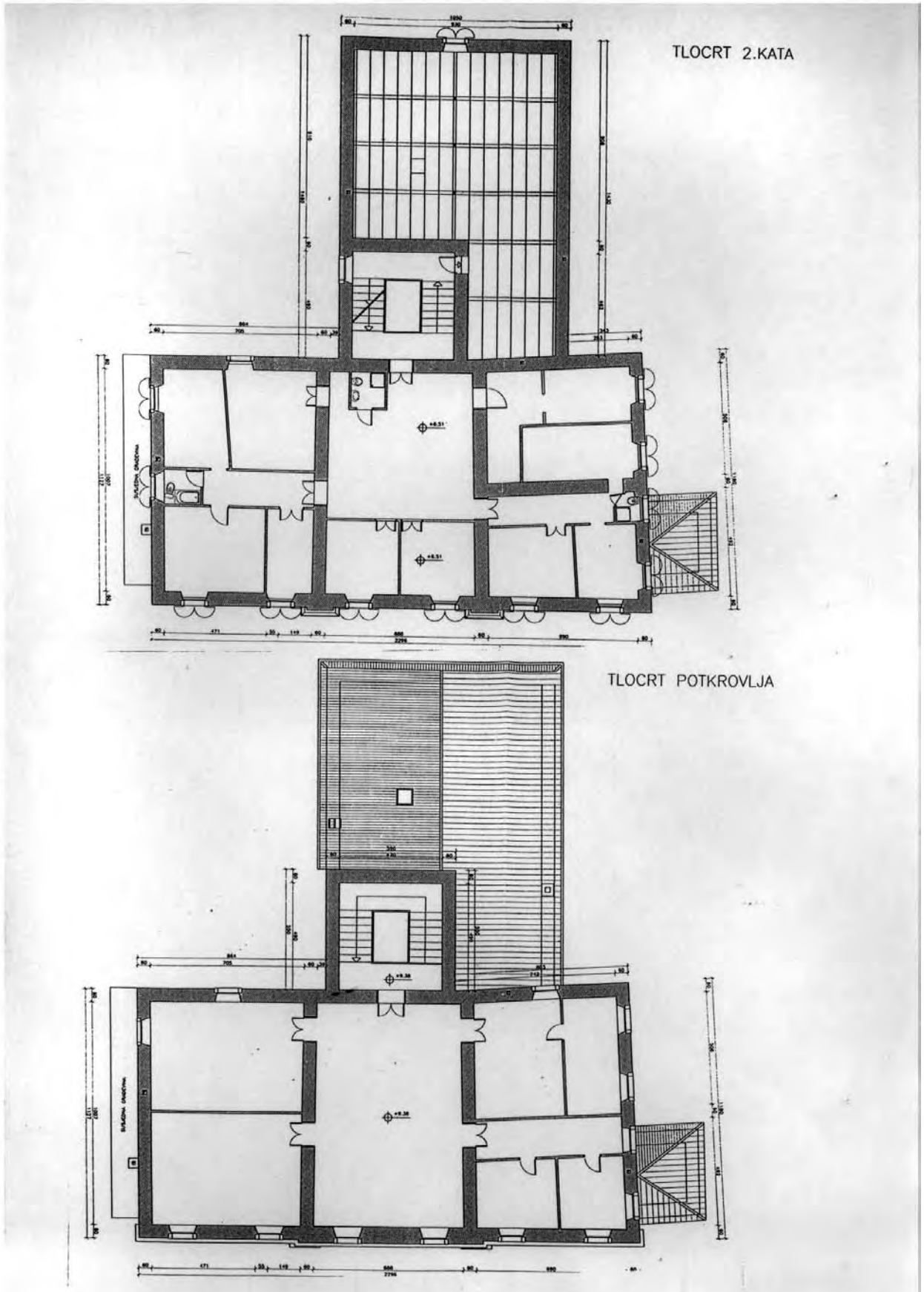
Nakon Drugog svjetskog rata imovina im je ekspropirana, a stancija postaje operativno središte tzv. poljoprivredno-industrijskog kombinata. U prostoriji nekadašnje knjižnice, pamte današnji stanari, instalirana je kuhinja, dok su ostali prostori pregrađeni u stanove za radnike.

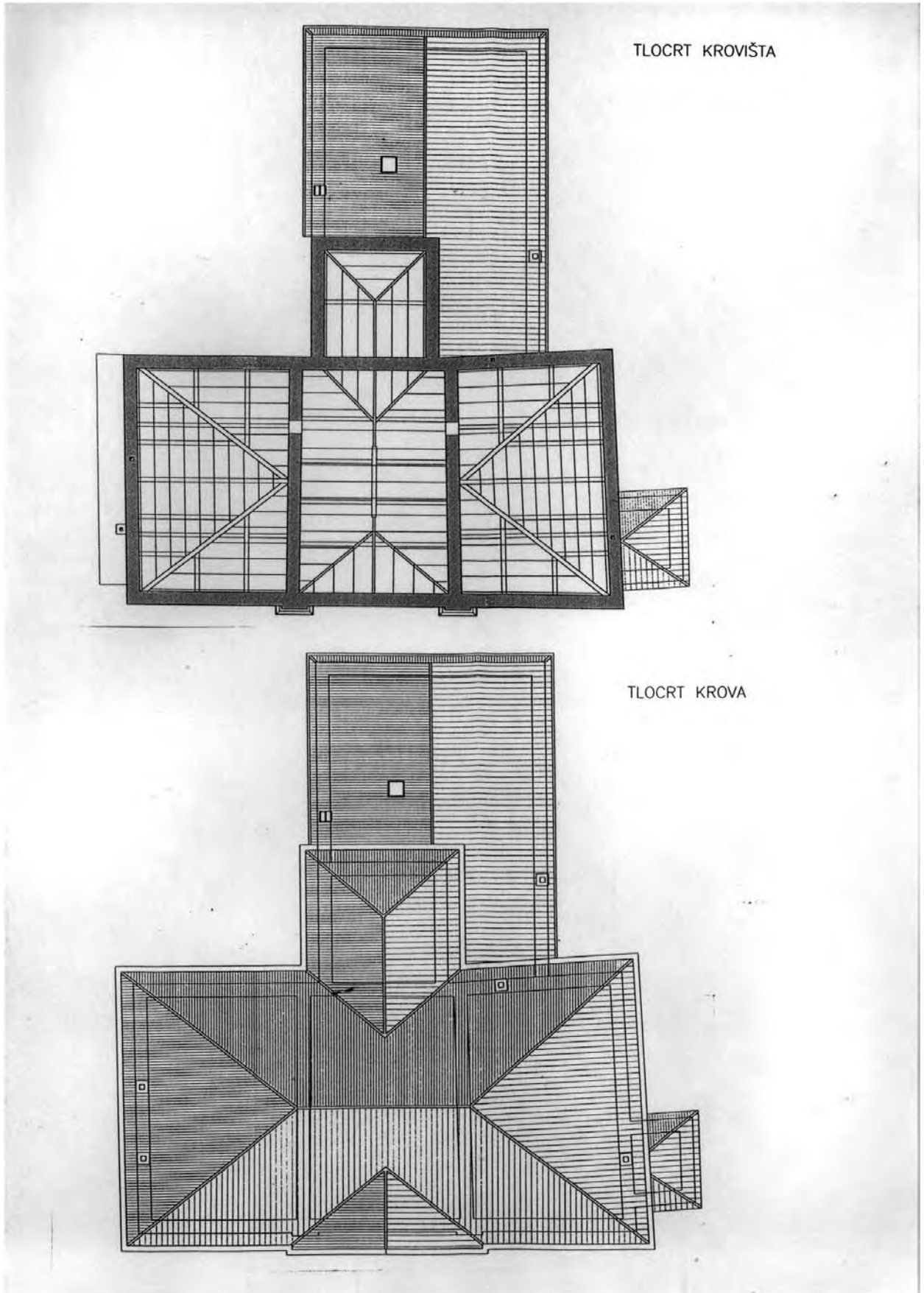
Karakter dosadašnjih pregradnji ipak pruža nadu u mogućnost istraživanja i prezentacije klasicističkih a nadamo se i baroknih slikarja, koje dokumentiraju arhivski podaci.

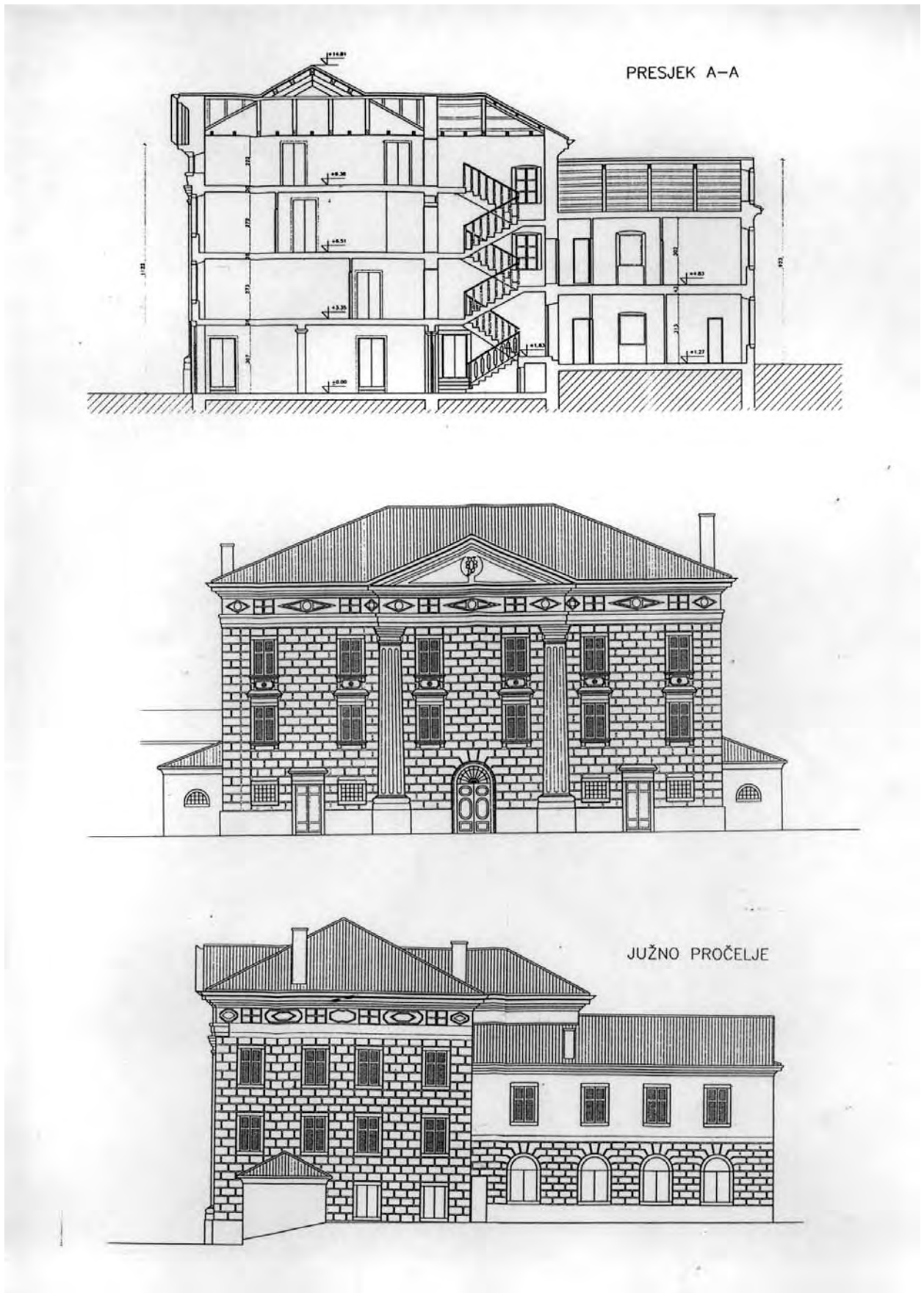


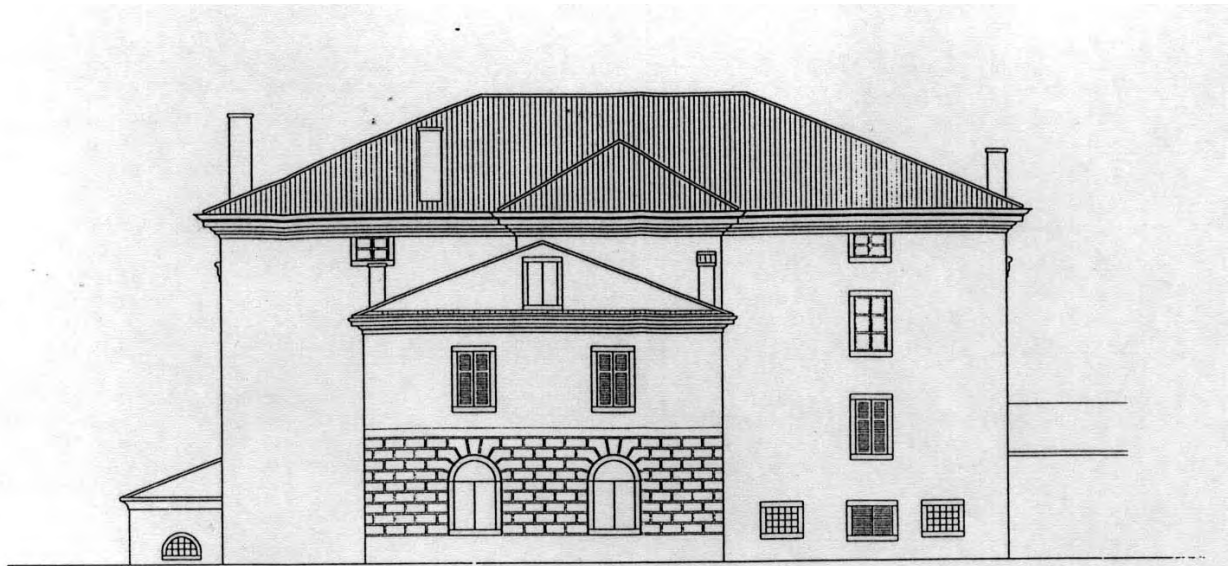
Recentno stanje palače vidljivo je iz priloženih (smanjenih) crteža postojećeg stanja što ih je izradio Studio Dvor (Franko Gergorić, dipl.ing.arh.) 2000. god.



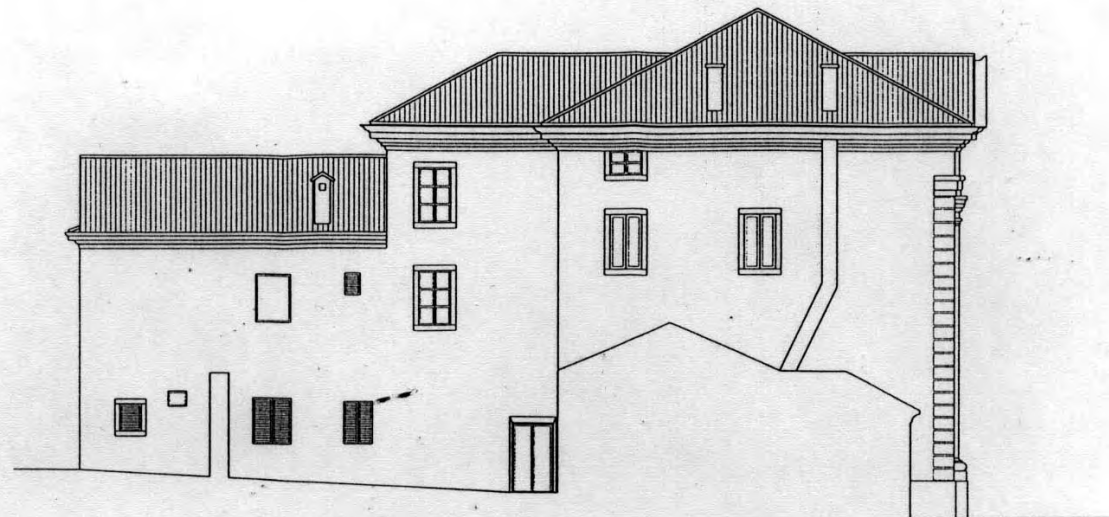








ISTOČNO PROČELJE



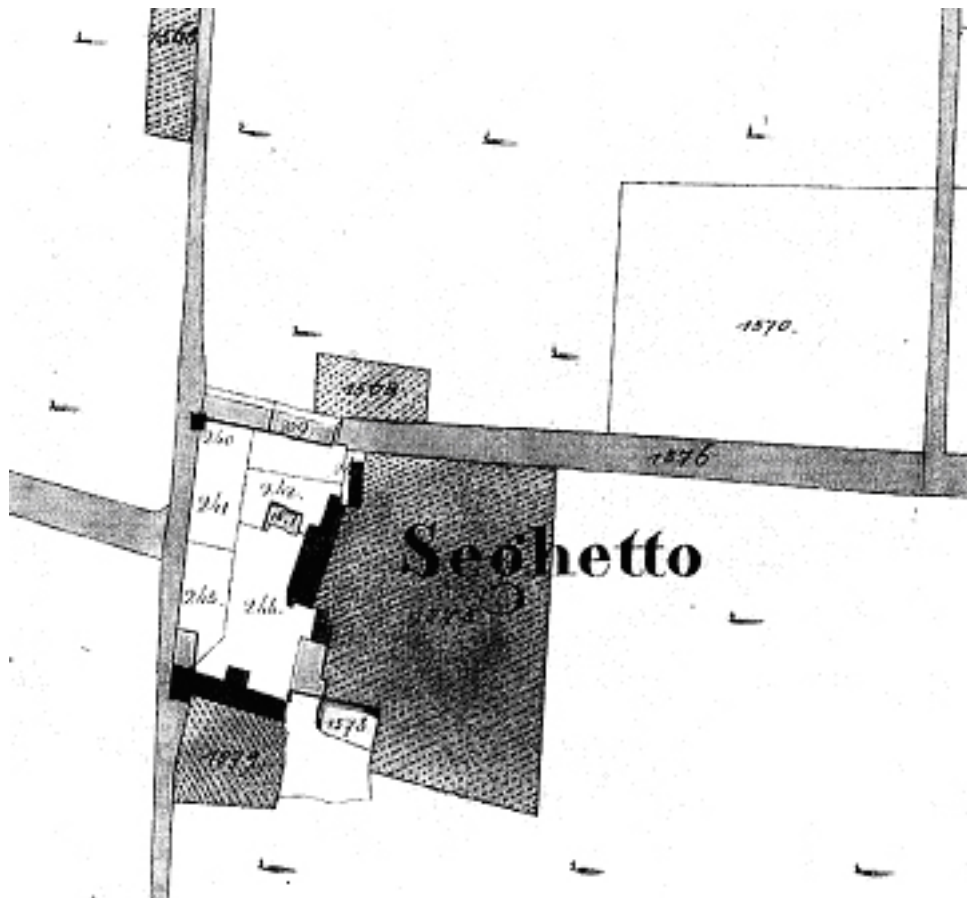
SJEVERNO PROČELJE

Danas je palača u stambenom korištenju i djelomičnom vlasništvu ljudi koji su otkupili pojedine prostore u njoj i objedinjuju ih kao stanove. Zgrada je u lošem građevinskom stanju. Kapela je obnovljena 1995. godine.

Ostale zgrade koje su bile dio nekadašnjeg kompleksa su također danas stambene namjene. One sjeverno od palače su u boljem građevinskom stanju, a zgrada južno u vrlo lošem.

Kula je očuvana u svojim gabaritima no danas se ne koristi.

Plato u sredini nekadašnjeg dvorišta se koristi kao terasa.



Iz usporedbe crteža odnosa aktualnog stanja i nekadašnjeg prikazanog na karti vidljivo je da u samom kompleksu nije bilo intervencija gradnjom novih zgrada. No sagrađeno je bočalište koje se koristi i danas te rezervoar i crpka za naftu sa platoom za gospodarska vozila. Uređene su i komunikacije što vode od ulaza ka palači i rubnim dijelovima kompleksa.

B. GRAĐEVINE NEKADAŠNJE GOSPODARSKE NAMJENE

Sagrađena su za potrebe PIK-a Umag i u stvari predstavljaju kontinuitet u pogledu namjene u odnosu na izvornu funkciju Segeta.

Dvije relativno velike zgrade (nekadašnja proizvodnja i skladište te garaža) i jedna manja su u vrlo lošem građevinskom stanju sve su prizemnice sa kosim krovovima.

C. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE NA ZASEBNIM ČESTICAMA

Može se razlikovati one u sjevernom od zgrada u južnom dijelu Segeta. One u sjevernom se nastavljaju na izvorni sklop i tipologijom i volumenom.

Visina im je prizemna ili jednokatna, sa pomoćnim zgradama (garaže i prostori za držanje domaćih životinja) na samoj čestici, ali i na suprotnoj (sjevernoj) strani postojećeg puta.

Stambene zgrade u južnom dijelu su uz ulicu i formiraju danas uobičajenu tipologiju slobodnostojećih i dvojnih obiteljskih kuća. Ima ih ukupno 8. Sve su jednokatnice.

D. GRAĐEVINA TURISTIČKE NAMJENE

Na čestici kč.br. 6535 je adaptirana jednokatna zgrada za potrebe mlinice za ulje, sa apartmanima u funkciji turizma.

Uz česticu su zasađene masline, uređeno parkiralište i parkovno uređen prostor pred ulazom. Zgrada je jednokatna.

E. POJEDINAČNE ZGRADE I DRUGE GRAĐEVINE

Uz sjeverni rub kompleksa je nekoliko gospodarskih prizemnica sa kosim krovom, loše kvalitete. Zapadno od ceste su na tri mjesta sagrađene garaže, loše kvalitete.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura

1.1.2.1. Promet

Pored Segeta s njegove zapadne strane prolazi lokalna cesta Finida – Seget.

Kolnik prometnice širine cca 4,5 m je asfaltiran, a nogostupi uz kolnik nisu uređeni.

Unutar područja obuhvata nalaze se dvije ulice čiji su kolnici asfaltirani i širine 3,0- 4,0 m, a nogostupi uz kolnike nisu uređeni.

Površinska odvodnja prometnica nije riješena.

Danas se za pristup svim zgradama osim onih uz južni dio lokalne ceste koristi nekadašnje dvorište palače.

Poljski putevi postoje sjeverno i istočno, ali se oni ne koriste za svakodnevne pristupe.

Unutar koridora prometnica je zračna telefonska mreža.

1.1.2.2. Telekomunikacije

Sve zgrade imaju priključak na fiksnu mrežu.

1.1.2.3. Odvodnja

Naselje Seget nema izgrađenu kanalizacijsku mrežu za odvodnju oborinskih i otpadnih voda. Oborinske vode s asfaltiranih površina slijevaju se u okolni teren, a otpadne vode se sakupljaju u septičke jame.

1.1.2.4. Vodoopskrba

Opskrba pitkom vodom osigurana je preko vodoopskrbnog cjevovoda ϕ 110 što vodi do Segeta, a dalje ϕ 90 mm koji je položen u prometnici uz zapadni rub naselja, kao i u onoj u sjevernom njegovom dijelu.

1.1.2.5. Plin

Plinska mreža ne postoji.

1.1.2.6. Elektroopskrba

Naselje Seget opskrbljuje se električnom energijom preko trafostanice TS 10/0,4 kV Seget snage 100 kVA, koja se nalazi na jugoistočnom dijelu područja obuhvata. Zračni dalekovod 10 kV proteže se istočnim rubom naselja a na sjeveroistočnom dijelu ga presijeca.

Unutar područja obuhvata postoji zračna niskonaponska mreža i vodovi javne rasvjete na drvenim i betonskim stupovima.

1.1.3. Obveze iz prostornog plana uređenja Grada Umaga

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:25000, prostor Segeta određen je kao površina za razvoj i uređenje, dijelom izgrađen, a dijelom neizgrađeni dio građevinskog područja naselja.

Na prikazu u mjerilu 1:5000 je to određeno granicama čestica.

Sav okolni prostor je određen kao poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene i to kao osobito vrijedno obradivo tlo.

U kategoriji lokalnih cesta su označene one što vode ka Segetu iz Finide, Rožaca i Đube.

UVJETIMA KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA je određeno:

- Posebne namjene u 1:25000 je Seget označen kao područje sa obavezom izrade prostornog plana.
- Područja posebnih uvjeta korištenja u 1:25000 je Seget označen kao povijesni sklop pod brojem 54.

Što se tiče cestovnog prometa za naselje Seget Prostornim planom uređenja Grada Umaga predviđene su nerazvrstane ceste koje naselje Seget spajaju s okolnim naseljima kako slijedi: Seget-Finida, Seget-Rožac i Seget-Đuba.

Od vodova komunalne infrastrukture Prostornim planom uređenja Grada Umaga na području naselja Seget planirano je polaganje telekomunikacijskih vodova, vodoopskrbnog cjevovoda i elektroenergetskih vodova i vodova javne rasvjete.

U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE se sljedeće odredbe moraju primijeniti na Seget.

Općim odredbama je određeno:

Točkom 0.6. je dana mogućnost da se odredbe PPUG-a mogu planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti unutar okvira PPUG-a.

Uvjetima za određivanje namjena površina je određeno:

Točkom 1.3. je za Seget planirano da bi broj stanovnika sa 217 prema popisu iz 2001. mogao uz godišnju stopu prirasta od 0,6% do 2015. godine narasti na 236.

Točkom 1.6. je određeno da se u građevinskim područjima naselja mogu graditi i infrastrukturne građevine i uređaji, javne, društvene, gospodarske i prometne građevine, uz očuvanje ekološke ravnoteže naselja. Mogu se graditi i poljoprivredne građevine, garaže, parkiralište te sportske i rekreacijske građevine.

Točkom 1.25. je određeno da se na osobito vrijednim obradivim tlima ne mogu graditi nikakve građevine. Mogu se graditi sve potrebne prometne i građevine infrastrukture.

Uvjetima za uređenje prostora je određeno:

Točkom 2.2.2. je definiran gradivi dio građevne čestice:

Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i septičke jame, svi niži od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi, uređene prometne površine na građevnoj čestici, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

Točkom 2.2.3. je definirana izgrađenost:

Izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos površine izgrađenog dijela građevne čestice i sveukupne površine građevne čestice. U izgrađenost građevne čestice ubraja se ortogonalna projekcija svih izgradnji vidljivih na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i septičke jame, a svi manje od 1 m iznad konačnog zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te uređene prometne površine na građevnoj čestici.

Točkom 2.2.4. su definirani pojmovi građevina, regulacijski i građevni pravac na slijedeći način:

Građevinom se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koje je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1 m. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 5. ove točke kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

Poljoprivrednom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenici, platenici i slično, kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dotirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

Točkom 2.2.12. je određeno da se u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama ne može graditi prostorije gospodarske namjene.

Točkom 2.2.13. je omogućeno obavljanje uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti u građevinskom području naselja uz uvjet da na vlastitoj čestici zadovolje potrebe parkiranja zaposlenih i klijenata.

Uvjetno, temeljem elaborata zaštite okoliša, u izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao sličnih zahvata.

Točkom 2.2.15. je definiran tip stambenih građevina i to:

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, dok se kao najveći broj funkcionalnih jedinica određuje 10 ukoliko se lokacijska dozvola izdaje temeljem ovog Plana, odnosno više od 10 ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje temeljem detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja. Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima zajedničko stepenište za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Točkom 2.2.17. su određene minimalne udaljenosti građevina od rubova čestice:

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manja od 4 m. Ukoliko je građevina visokogradnje prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno od najvišeg zabata, ali ne manje od 4 m.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namijenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice (interpolacija).

Točkom 2.2.18. definira odnos istaka i urbane opreme na zgradama:

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., sve u okviru građevne čestice. Iznimno, kod gradnje na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini, izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se, pored prethodnog, izvoditi i balkoni, loggie i sl. elementi, ali na visini većoj od 4,5 m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu česticu. Pored navedenog, 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.

Točkom 2.2.21. je određena najveća izgrađenost:

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

| | |
|---|---|
| - za građevne čestice površine do 300 m ² | - 50% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 300-800 m ² | - zbir 150 m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300 m ² |
| - za građevne čestice površine od 800-1200 m ² | - zbir 375 m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800 m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 1200 m ² | - zbir 515 m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200 m ² |

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

| | |
|--|--|
| - za građevne čestice površine do 240 m ² | - 60% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 240-400 m ² | - zbir 144 m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240 m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 400 m ² | - zbir 232 m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400 m ² |

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

| | |
|--|--|
| - za građevne čestice površine do 200 m ² | - 70% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 200-350 m ² | - zbir 140 m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200 m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 350 m ² | - zbir 237 m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350 m ² |

Iznimno stavku 1. ove točke, kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200 m² najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

Iznimno stavku 1. ove točke, izgrađenost građevne čestice kod slobodnostojećih građevina može biti i veća ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja, ali ne veća od 50%.

Iznimno stavku 1. ove točke, kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

Točkom 2.2.22. je određena obaveza poštivanja točke 2.2.17. (gradivi dio čestice) pri određivanju maksimalne izgrađenosti.

Točkom 2.2.25. propisuje uvjete za arhitektonsko oblikovanje:

Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

Točkom 2.2.27. je definirana:

- podrumaska etaža:

kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.

- nadzemna etaža:

kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar.

- potkrovnna etaža

koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija, pri čemu svjetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu na može biti niža od 1,5 m.

Točkom 2.2.29. je propisana najviša visina:

- za jednoobiteljsku građevinu 7,5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za obiteljsku kuću 7,5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 9,0 m, uz najviše 3 nadzemne etaže

Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Točkom 2.2.31. je određeno kako se grade pomoćne građevine....

One ne mogu imati visinu višu od 2,5 m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti od visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 m.

Točkom 2.2.32. upućuje na to da se kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara visina i broj etaža određuje prema posebnim konzervatorskim uvjetima, te mogu biti i drugačiji.

Točkom 2.2.33. se za stambene građevine propisuje da krov može biti kosi ili ravni, nagiba do 40% (22°), sa krovnim ili mansardnim prozorima čije sljeme ne smije biti više od sljemena krova.

Omogućuje se izvedba pomoćnih konstrukcija za sunčeve kolektore.

Točkom 2.2.34. za ostale građevine omogućuje planom užeg područja da odredi nagib i vrstu pokrova.

Točkom 2.2.38. je određen način rješavanja parkirališta i garaža za stambene građevine.

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6 m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6 m, duž čitave te granice.

Točkom 2.2.39. je za pomoćne građevine određeno:

(drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, te unutar pojasa uz granice građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6 m.

Točkom 2.2.40. je određen način lociranja septičkih jama:

Septičke jame, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2 m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru građevne čestice. Septičke jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Septičke jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Točkom 2.2.41. propisuje da:

Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

Točkom 2.2.43. su određeni slijedeći uvjeti za gradnju ograda:

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m 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.

Visina ogradnog zida mjeri se od konačnog zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

Kod interpolacija u povijesnim je zgradama ili uz pojedinačna kulturna dobra lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Točkom 2.2.45. određuje da:

Dio građevne čestice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

Točkom 2.2.48. je određeno:

Kolni prilaz 1 građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom minimalne širine prometnog profila 3 m i minimalne širine slobodnog profila 4 m, na način da udaljenost građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 30 m.

Točkom 2.2.49. dopušta iznimke:

Kolni prilaz 1 građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao javnom prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

Točkom 2.2.50. određuje kako se:

Kolni prilaz 2-6 građevnih čestica, namijenjenih gradnji građevina, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom – javnom prometnicom minimalne širine prometnog profila 5,5 m s okretnošću na kraju, ako udaljenost najudaljenije građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 150 m.

Točkom 2.2.51. određuje:

Kolni prilaz s mreže javnih prometnica do 6 građevnih čestica, namijenjenih gradnji građevina, koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, kao i svim ostalim građevnim česticama u građevinskim područjima, ne može biti užeg slobodnog profila prometnice koja sadrži najmanje 2 minimalne prometne trake i 2 minimalna nogostupa uz prometne trake. Najmanja širina nogostupa je 1,25 m.

Točkom 2.2.52. omogućuje:

U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

Točkom 5.14. određeni su normativi za parkiranje:

| DJELATNOST / SADRŽAJ | 1 PARKING MJESTO |
|--|---|
| <i>slobodnostojeće stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće)</i> | <i>0,8 funkcionalne jedinice</i> |
| <i>višestambene građevine</i> | <i>0,8 stana</i> |
| <i>uredi, zdravstvo, trgovina i sl.</i> | <i>30 m² bruto površine građevine</i> |
| <i>veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.</i> | <i>100 m² bruto površine građevine</i> |
| <i>ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela</i> | <i>1 smještajna jedinica</i> |
| <i>restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.</i> | <i>4 sjedećih mjesta (1 stol)</i> |
| <i>ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.</i> | <i>10 m² bruto površine građevine</i> |

Točkom 6.11. je određeno:

Mjere očuvanja i zaštite urbanističkih i ruralnih cjelina načelno se utvrđuju na sljedeći način:

- U području urbanističkih cjelina naselja Umag i Katoro te stanica Seget i Velika Stanica iz točke 6.3. i ruralnih cjelina naselja Lovrečica i Materada iz točke 6.4. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru nije moguće uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika. Građevine aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave. Za ova područja ovim se Planom utvrđuje obaveza izrade prostornog plana užeg područja u obuhvatu šire zone zaštite kulturnih dobra.*

Točkom 6.15. upućuje do:

Prilikom izrade prostornog plana užeg područja ili druge prostorne dokumentacije, kao i provedbe eventualnog postupka procjene utjecaja na okoliš za sve zahvate u prostoru kojima su obuhvaćena kulturna dobra iz točaka 6.3., 6.4. i 6.5. ovih odredbi, potrebno je pored odredbi ovog Plana dodatno konzultirati i smjernice iz Konzervatorske podloge za izradu ovog Plana.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

I mogućnosti i ograničenja proizlaze iz kulturno-povijesnog značaja same stanice.

Najveći – središnji dio Segeta je zaštićen kao kulturno dobro i sve nove intervencije su podređene tome. Sjeverni i južni dio obuhvata plana su van granica zaštićenog područja. Mogućnosti uređenja se mogu svrstati u sljedeće skupine:

1. Očuvanje i obnova palače i zgrade uz nju u izvornom obliku sa prenamjenom.
2. Očuvanje, obnova i djelomična prenamjena zgrada nekadašnjeg povijesnog kompleksa, bez značajnih dogradnji.

3. Uređenje i prenamjena nekadašnjih gospodarskih zgrada novijeg datuma, s prenamjenom, dogradnjom i djelomičnom rekonstrukcijom te obnovom nekadašnjeg prizemnog objekta.
4. Uređenje nekadašnjeg ulaznog dvorišta kao parkovnog prostora sa očuvanjem vrijednih stabala i sadnjom novih, uz uređenje zelenila.
5. Uređenje novog parka istočno od palače, kao ozelenjene zaštitne zone, sa djelomičnim uređenjem kao vrtni ili prostor za uzgoj maslina uz očuvanje postojećeg zida.
6. Nova gradnja obiteljskih kuća na velikim građevnim česticama, lociranih na sjevernom i sjeveroistočnom dijelu zone tako da ne smetaju vizurama na stanciju sa sjevera.
7. Interpolacija nove obiteljske kuće u južnom dijelu obuhvata plana, na danas neizgrađenoj čestici.
8. Uređenje postojećih poljskih puteva sjeverno i istočno od stancije koji će služiti za pristupe do kolno-pješačkih površina i novih zgrada. Time će se omogućiti zatvaranje za promet prostorom središnjeg parka.
9. Dogradnja i nadogradnja onih postojećih zgrada koje imaju samo prizemnu visinu ili im je moguće povećati tlocrt.
10. Izgradnja novog bočališta sa odgovarajućom zgradom na krajnjem sjeveroistočnom dijelu prostora u obuhvatu plana.
11. Uređenje novog sportsko-rekreacijskog kompleksa u jugoistočnom dijelu Segeta, uz očuvanje postojećeg zida.

1.1.5. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Sjevernim i dijelom istočnim rubom naselja Seget planirana je izgradnja nove ulice sa širinom kolnika 6,0 m i nogostupa uz kolnik širine 1,5 m.

S obzirom na to da je prometnica slijepa na kraju je omogućeno okretanje vozila posebno komunalnih, hitne pomoći, vatrogasnih vozila i dr. tako da se preko skošenog rubnjaka okrenu, koristeći pješačke komunikacije.

Autobusno stajalište će se urediti ispred glavnog ulaza u kompleks van granica plana.

Unutar područja obuhvata je predviđeno više kolno-pješačkih i pješačkih površina. One će služiti za pristup do pojedinih građevnih čestica i za dostavu do građevina.

Sve javno-prometne površine treba rasvijetliti odgovarajućom rasvjetom, vodeći računa o tome da to bude tzv. eko rasvjeta, bez znatnog isijanja u križanje i nebo.

U svim postojećim i novoplaniranim ulicama kao i kolno-pješačkim površinama osiguran je pojas za polaganje distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK). Sve nadzemne telekomunikacijske vodove treba kablirati.

Iako Prostornim planom uređenja Grada Umaga za naselje Seget nije predviđena izgradnja kanalizacije, ovim Planom predviđeni su pojasevi za polaganje kanalizacije i to za odvodnju sanitarnih i otpadnih voda do planiranog kolektora južno od naselja Đuba, koji će prolaziti zapadno od Segeta.

Odvodnja oborinskih voda s prometnica i parkirališta predviđena je prelijevanjem u okolni teren. Kanalizacijska mreža mora biti izvedena nepropusno.

Planom su osigurani pojasevi unutar koridora prometnih površina za polaganje novih vodoopskrbnih cjevovoda minimalnog profila ϕ 90 mm i mrežu nadzemnih hidranata na međusobnom razmaku od cca 80 m.

Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi trebaju osigurati sanitarnu i protupožarnu količinu vode.

Zbog planirane stambene izgradnje i pratećih sadržaja biti će potrebno izgraditi novu trafostanicu jače snage. Postojeći objekt zidane trafostanice će se sačuvati i prenamijeniti za javnu namjenu. Sve elektroenergetske zračne vodove i vodove javne rasvjete planira se kablirati, a sve prometne površine rasvijetliti eko javnom rasvjetom odgovarajućeg intenziteta.

Prostornim planom uređenja Grada Umaga nije predviđena plinifikacija naselja Seget.

Ovim Planom osigurani su unutar područja obuhvata pojasevi za polaganje plinovoda s mogućnošću priključenja na planirani plinovod u naselju Đuba, zapadno od Segeta.

PRILOG: FOTODOKUMENTACIJA



POGLED NA KOMPLEKS SA
ZAPADA



GOSPODARSKA ZGRADA



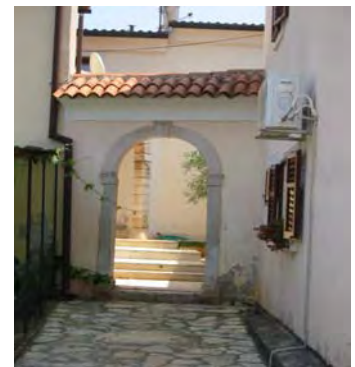
KAPELA SV. CECILIJE UZ
PALAČU



POGLED NA KULU



DOGRADNJA



PROLAZ



STAJE NA SJEVERNOJ STRANI



ULICA S NOVOM GRADNjom



DOMINACIJA STABALA



DANAŠNJE BOČALIŠTE UZ
KULU



POGLED NA PALAČU S ULAZA U
KOMPLEKS



RUŠEVNA GOSPODARSKA
ZGRADA



JUŽNO PROČELJE PALAČE



GOSPODARSKE ZGRADE



GOSPODARSKE ZGRADE



RUŠEVNO KROVIŠTE



POGLED KA ULAZU



AUTOBUSNO STAJALIŠTE UZ
ULAZ



ZELENILO DOMINIRA
KOMPLEKSOM



DANAS NEUREĐENI ULICA UZ
ZAPADNI RUB ZONE SEGETA



POGLED NA KOMPLEKS



SJEVERNA ZONA KOMPLEKSA



RUŠEVNA GOSPODARSKA
ZGRADA - POGLED S ULICE



POSTOJEĆE STAMBENE KUĆE



NOVE STAMBENE KUĆE



POGLED NA SEGET SA SJEVERNOG PRISTUPA



POGLED NA POMOĆNE ZGRADE SA ZAPADA



DOGRADNJE I PERGOLE ISPRED STAMBENIH ZGRADA UZ PROLAZ



POGLED NA KOMPLEKS S JUGOISTOKA



ADAPTIRANI OBJEKT TURISTIČKE NAMJENE



STAJE U SJEVERNOM DIJELU KOMPLEKSA



POGLED NA NEKADAŠNJE DVORIŠTE



NEKADAŠNJE DVORIŠTE



DOGRADNJA UZ PALAČU I GOSPODARSKA ZGRADA





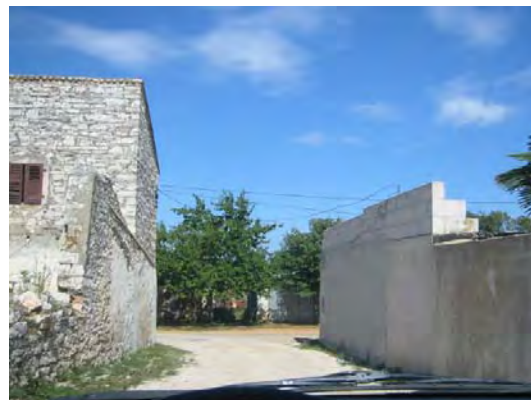
RUŠEVNE GOSPODARSKE ZGRADE I
NEKVALITETNA NOVIJA IZGRADNJA



NOVE STAMBENE KUĆE



POGLED NA SEGET SA SJEVERA



NOVE STAMBENE KUĆE



POGLED IZ SEGETA KA ROŽCU



DOGRADNJA POMOĆNIH ZGRADA

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Planom je predviđena obnova povijesno vrijednih građevina i prostora oko nekadašnje palače de Franceschi, s namjenama sukladnim postojećim vrijednostima i današnjim mogućnostima, zatim uređenje i održavanje drugih postojećih zgrada, gradnja novih zgrada u rubnim dijelovima Segeta, gradnja novog boćališta i zgrade za potrebe mjesnog odbora, uređenje postojećih ulica i gradnja novih sa ciljem osiguranja što većeg prostora za skladno parkovno uređenje i pješačko kretanje unutar cijelog Segeta.

Uređenje Segeta imati će nekoliko raznovrsnih intervencija u prostoru. No, svima je zajedničko to da se želi naglasiti značaj kulturno-povijesne, krajobrazne, oblikovne i sadržajne vrijednosti stancije - palače kao centralnog objekta te prostora i zgrada koji su nekada bili u njenoj funkciji. Uređivati će se i graditi slijedeće prostorne cjeline:

1. Preuređenje palače

Planira se obnoviti građevinu tako da umjesto današnjih stanova u njoj bude manji hotel visoke kategorije ili drugi javni sadržaj. Uz nju će se u istoj funkciji obnoviti i nekadašnja zgrada koja formira pročelje između palače i nekadašnje gospodarske zgrade.

2. Uređenje parka na ulazu u Seget

Nekadašnje dvorište koje danas služi za pristup gotovo svim zgradama te kao prostor za rekreaciju (boćalište) urediti će se kao ulazni park za cijeli kompleks. Obnoviti će se zid sa ulaznim portalom.

3. Park iza palače

S obzirom na to da je nekada palača imala sa svoje istočne strane vrtove i polja, taj prostor će se parkovno urediti uz mogućnost korištenja za uzgoj ratarskih kultura, voća, maslina ili grožđa i u budućnosti.

4. Uređenje nekadašnje gospodarske zgrade uz palaču

S obzirom na to da je to danas stambena zgrada, a namjera vlasnika je obnoviti ju, određena joj je mješovita namjena sa mogućnošću uređenja poslovnih i turističko ugostiteljskih sadržaja, uz uklanjanje recentne dogradnje na južnoj strani.

5. Rekonstrukcija nekadašnjih gospodarskih zgrada i uređenje prostora javne namjene

Tri nekadašnje gospodarske zgrade će se rekonstruirati i prenamijeniti za javnu i društvenu namjenu. To može biti laboratorij i stanica za ispitivanje kakvoće maslinova ulja, ali i drugi sadržaji poput turističkih obrazovnih itd.

U sklopu kompleksa urediti će se i ulazni park te obnoviti nekadašnja pojila kao svojevrsna fontana.

6. Uređenje i obnova postojećih zgrada sjeverno od palače

Sve postojeće zgrade će se obnoviti uz mogućnost najviše visine od P+1+potkrovlje, sa stambenom ili stambeno-poslovnom namjenom. Kula na zapadnom kraju kompleksa će se urediti za javnu i društvenu namjenu, kao izložbeni prostor.

7. Nova gradnja na sjevernom dijelu Segeta

Planira se gradnja četiri dvojne zgrade stambene namjene. Po dimenzijama one su slične postojećima relativno dugačkim referentnim zgradama male dubine. Ove zgrade će oblikovati novo sjeverno pročelje Segeta.

8. Uređenje nove lokacije bočališta

Radi obnove što autentičnijeg izgleda parka uz planiranu prenamjenu palače, predviđeno je urediti današnju lokaciju bočališta kao zelenu površinu, a novo bočalište sagraditi na novoj lokaciji u sjeveroistočnom dijelu Segeta.

Planirano je izvesti igralište sa rasvjetom i objekt za spremanje opreme svlačionicu i ugostiteljstvo. S obzirom na položaj na rubu naselja, igrališta će se moći koristiti i navečer. U objektu uz igralište urediti će se prostor javne i društvene namjene, a služiti će za rad mjesnog odbora.

9. Izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih ulica

Osnovno opredjeljenje je da se promet organizira tako da automobili ne ulaze u povijesno najvredniji dio stancije. S obzirom na granicu obuhvata određeno PPUG-om, dio prometnica se nalazi unutar plana, a dio ne. Za one što su van obuhvata izdavati će se posebno lokacijske dozvole. Koncept rješenja prometa je slijedeći:

- Postojeću ulicu što se nalazi zapadno od granice obuhvata se predlaže proširiti i urediti tako da se izgrade parkirališta i pločnik, a poželjno bi bilo i biciklistička staza što će dakako ovisiti o uređenju cijele trase.
- U sjeverozapadnom dijelu obuhvata će se urediti početak nove ulice kao parkiralište.
- Nastavno na spomenuto parkiralište se van granica obuhvata, predlaže izvesti novu prometnicu sa drvoredom i pločnikom. Ona će biti novi ulaz u Seget.
- Unutar obuhvata plana će se rekonstruirati postojeća ulica, spojiti ju na onu planiranu uz istočni rub van obuhvata plana. Ova ulica će služiti kao pristup postojećim i novim građevinama i njihovim građevnim česticama.
- Neposredno istočno i jugoistočno van granice obuhvata plana, predlaže se rekonstruirati postojeći poljski put u kolno-pješačku ulicu. Ona će služiti za pristup Segetu sa jugoistočne strane. Pri tom treba sačuvati i obnoviti postojeći ogradni zid.
- Uz građevine javne i sportsko-rekreacijske namjene, u jugoistočnom dijelu obuhvata, izvesti će se parkiralište. Ovaj prostor će služiti za opskrbu hotela i sadržaje javne namjene.
- Sve pješačke i kolne komunikacije, osim ulica sa parkiralištem u sjevernom dijelu, izvesti će se sa završnim slojem u šljunku ili sipini, kako bi se sačuvao što autentičniji dojam u kompleksu. Moguće je predvidjeti i odgovarajuće opločenje, za što treba ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela.
- Autobusno stajalište će se urediti uz križanje, ispred ulaza u kompleks.
- S obzirom na to da je palača (budući hotel) locirana unutar pješačke zone, da nje će se dozvoliti pristup vozila, ali ne i parkiranje. Parkiralište će se koristiti u zonama P1 i P2, JPP1 i na cesti uz ulaz u kompleks.

2.1.1. Urbanistički koncept

Okosnicu koncepta cijele zone obuhvata čini naglašavanje Segeta kao kulturno povijesne cjeline. Njenom očuvanju, uređenju i obnovi su podređeni svi drugi zahvati u prostoru. Planirano je da se obnova najvrednijih zgrada vrši prenamjenom, rekonstrukcijom i obnovom danas srušene zgrade. Planirana je turistička javna i društvena te mješovita namjena, sa uređenjem parka oko palače.

Drugi dijelovi Segeta će imati stambenu, a dijelom mješovitu i javnu namjenu, sa mogućnošću obavljanja djelatnosti kompatibilne sa stanovanjem u zgradama, sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga.

Nova gradnja će biti na velikim bogato ozelenjenim građevnim česticama, sa maksimalnom visinom P+1 uz mogućnost korištenja podruma i potkrovlja.

U zonama najznačajnijih vizura na kompleks, ispred novih zgrada će se zasaditi drvorede.

Održavati i obnavljati će se postojeće vrijedno visoko zelenilo.

Na opisani način će se, namjenom i dimenzijama, ali i zelenilom i koridorima očuvati kulturno-povijesne i krajobrazne vrijednosti nekadašnje stancije i u budućnosti.

2.1.2. Prostorno rješenje

Proizlazi iz kombinacije vrednovanja kulturno-povijesnih vrijednosti i krajobraznog značaja, očuvanja vizura te urbanističkog koncepta:

- Skladan i razuman odnos rasporeda neizgrađenih prostora (parkovi, ulice, igrališta) i onih namijenjenih gradnji. Takozvani "negativni prostori" su prepoznatljivi i jasno organizirani i po namjeni i po oblikovanju. Nitko ne može zamijeniti, na primjer, pješačku komunikaciju sa onom za odvijanje automobilske prometa, ili park sa dvorištem itd.
- Lociranje pratećih namjena u zone na rubovima naselja. To je posebno važno za sadržaje u funkciji javne namjene te za boćalište. Rubno je najlogičnija lokacija u kontekstu šireg okruženja. Za turističke javne i društvene sadržaje su lokacije određene u zgradama najvrjednijeg dijela cijelog naselja. One će biti nositelj razvoja cijelog Segeta.
- Park kao ulazni prostor i poveznica cijelog kompleksa ima za rješenje neprocjenjivi značaj. Njegovom obnovom i uređenjem sa minimalnim intervencijama, uključujući i obnovu zida i ulaznog portala, naglasiti će se cjelinu.
- Visine zgrada daju "prostornost" rješenju. Društvene i javne ali i stambene zgrade naselja su niske, visina im je P+1-2. Sve nove stambene zgrade su locirane tako da su u skladnom odnosu spram postojećih. Time su predviđeni ujednačeni prepoznatljivi prostorni odnosi. Visina svih novih zgrada će biti podrum + P + 1 + potkrovlje. Na taj način će palača i nadalje vizualno dominirati kompleksom.
- Tipološki su predviđene slobodnostojeće, dvojne i zgrade u nizu.

2.2. Detaljna namjena površina

Namjena površina unutar prostora obuhvata u najvećem dijelu se odnosi na stambenu (S), a u dijelu prostora mješovitu namjenu (M). Planirane su i turistička, javna i društvena namjena, gospodarska namjena – poslovna pretežno uslužna (K1), površine infrastrukturnih sustava (IS) za ulice, pješačke ulice te za lokaciju trafostanice, zatim parkovi, te sportsko-rekreacijska namjena.

To je prikazano na grafičkom prilogu br. 2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.

- **Stambena namjena S**

Planirana je mogućnost gradnje novih zgrada stambene namjene u sjevernom dijelu naselja. One će zajedno sa postojećima zauzimati površinu od 12.820 m². Unutar ove namjene mogu se uređivati i prostori za rad ako oni služe za obavljanje uslužne, trgovačke, ugostiteljske turističke i slične djelatnosti.

- **Mješovita namjena M**

Planirane su dvije zone ove namjene ukupne površine od 1.300 m². Jedna je locirana u središnjem dijelu naselja (nekadašnja gospodarska zgrada palače), a druga u sjeverozapadnom. U njima se može uređivati stambene i turističko ugostiteljske te trgovačke sadržaje. Odnos njihovih površina će se odrediti projektnom dokumentacijom.

- Javna i društvena namjena D

Određene su tri zone javne i društvene namjene. Najznačajnija je zona palače, smještena u središtu Segeta. Ona može biti i turističke i javne namjene ovisno o mogućnostima. Površina ovih zona je 1.520 m².

- Turističko-ugostiteljska namjena T2

Za ovu namjenu planirane su 3 lokacije. Na jednoj je danas već uređena zgrada turističke namjene s apartmanima. Druge dvije su nekadašnje gospodarske građevine stancije. U svima je moguća gradnja turističkih apartmana i ugostiteljskih sadržaja. Površina ovih zona je oko 4.610 m².

- Rekreativna namjena R

Planirane su dvije zone.

U sjeveroistočnom dijelu naselja je planirana ona za boćalište, kao zamjena za današnje, te prostori za prateće sadržaje (garderobe, ugostiteljstvo, spremišta) kao i prostorije javne i društvene namjene.

Površina zone iznosi 953 m².

Druga je u jugoistočnom dijelu. Namijenjena je za tenis (2 igrališta) druga igrališta, ali bazen na istoj površini. Uz nju je prateći jednokatni objekt namijenjen garderobama i ugostiteljskim sadržajima. Na katu mogu biti i smještajne jedinice turističke namjene.

Površina zone iznosi 2.447 m². Ukupno je za ovu namjenu osigurano 3.400 m².

- Površine infrastrukturnih sustava – trafostanica - TS

Za potrebe naselja planira se izgradnja jedne zamjenske transformatorske stanice u njegovom istočnom dijelu. Površina čestice ove namjene je 38 m².

- Površine infrastrukturnih sustava – ulična mreža naselja JPP

Unutar koridora ulica u naselju planirani su asfaltirani kolnici, zelenilo, parkirališta i pješački hodnici. Ulice su dvosmjerne s kolnicima širine 6 m. One se nadovezuju na sustav prometnica je van granice obuhvata plana.

Površina građevnih čestica stambenih ulica i parkirališta u naselju iznosi 2.385 m².

- Površine infrastrukturnih sustava – javne kolno pješačke površine P

Planirane su tako da povezuju ulice sa zonama različitih namjena i omogućuju pristup pojedinim građevinama. Urediti će se tako da im ploha za kretanje bude u sipini (alternativa popločenje), a na dijelovima će se urediti nisko zelenilo i zasaditi drveće. Površina im je 2.858 m².

- Parkovno uređen pješački trg Z1

Planiran je u središtu naselja, uz hotel. Komunikacije u njemu povezuju sve dijelove naselja međusobno. Površina mu je 4.845 m². Funkcija ove zone je dvojaka. To je parkovno uređen prostor što treba služiti za odmor i miran boravak. Istovremeno je prostor ulaza u niz postojećih zgrada kao i onih što će se prenamijeniti.

- Parkovi s igralištima Z2

Predviđena su dva parka. Jedan je u sjeverozapadnom dijelu, a drugi je u središtu naselja. osnovna namjena im je stvaranje cezure ili "zaštitne ozelenjene zone" oko najvrjednijih građevina. Površina im iznosi 5.290 m². U sklopu parkovnih površina omogućeno je uređenje dječjeg igrališta i pješačkih komunikacija.

- Zaštitno zelenilo ZZ

Predviđeno je u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana (531 m²), uz postojeći put što vodi u polja.

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

U nastavku su dani podaci za pojedine namjene po vrstama kao i pokazatelji njihova korištenja i uređenja.

PREGLED NAMJENE POVRŠINA

TABLICA 1

| Oznaka zone | Namjena | ha | % |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|
| S | Stambena | 1,282 | 32,4 |
| M | Mješovita | 0,130 | 3,4 |
| D | Javna i društvena | 0,152 | 3,8 |
| R | Rekreacija | 0,340 | 8,6 |
| T2 | Turističko ugostiteljska - apartmani | 0,461 | 11,7 |
| Z1 | Parkovno uređen pješački trg | 0,485 | 12,3 |
| Z2 | Park s igralištem | 0,519 | 13,1 |
| ZZ | Zaštitno zelenilo | 0,055 | 1,4 |
| IS | Površina infrastrukturnog sustava - trafostanica | 0,004 | 0,1 |
| | Površine infrastrukturnih sustava - ulična mreža naselja | 0,239 | 6,0 |
| | Kolno-pješačke – javno-prometne površine | 0,286 | 7,2 |
| SVEUKUPNO Obuhvat plana | | 3,953 | 100,0 |

Iz tablice 1. vidljiva je struktura namjene površina. Na stambenu i mješovitu namjenu otpada 35,8% površine naselja. Pješačkim prostorima i parkovima pripada 34,0% površine naselja. Ulična mreža naselja zauzima 6,0% od njegove ukupne površine. Javna i društvena namjena zauzima 3,8%, a turističko-ugostiteljska 11,7%, dok je 8,6% rezervirano za rekreaciju i javno-društvenu zonu.

Na površinama stambene namjene mogu se uređivati postojeće i graditi nove ili zamjenske građevine koje su cijelosti ili većim dijelom namijenjene stanovanju. One mogu biti obiteljske kuće (za do 3 stana) ili iznimno višeobiteljske (4 stana).

Visina zgrada može biti podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. Poslovni sadržaji moraju biti smješteni unutar zone za gradnju određene planom. To mogu biti uslužne, trgovačke, ugostiteljsko – turističke i slične djelatnosti.

Sve potrebe za parkiranjem se kod nove gradnje moraju zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici.

Iznimka su postojeće građevine čija čestica je premala za to. Njihove potrebe će se zadovoljiti na javnom parkiralištu u blizini.

U zonama stambene namjene mogu se graditi pomoćne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, poljoprivredne građevine). Njih se može graditi unutar planom određenih zona za gradnju. Ako se grade poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja, njihova udaljenost od susjednih stambenih građevina mora biti najmanje 12 m.

Građevine mješovite namjene mogu se namijeniti za 1 ili više stanova, ali i druge sadržaje (ugostiteljsko-turistički, trgovački, poslovno uredski, obrtnički što ne ometaju stanovanje).

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi sadržaji upravne, socijalne, zdravstvene, školsko obrazovne, kulturne, vjerske, stručno – znanstvene, te sportsko-rekreacijske namjene u zatvorenom prostoru. Iznimno se može uređivati i prostore što upotpunjuju osnovnu djelatnost (stan za domara, manji ugostiteljski lokal, apartmani (2-3) za goste i sl.

Visina zgrada može biti podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. Može se predvidjeti gradnja zamjenskih građevina na čestici D3.

U planu određenim parkovima se može do 10% površine urediti kao staze sa sipinom i klupama za odmor. Mogu se postavljati skulpture. Mogu se graditi paviljoni i sjenice. U parkovima se može urediti dječje igralište.

Na parkovno uređenom pješačkom trgu je planom određen položaj i širina staza sa sipinom. Mogu se postavljati klupe i skulpture. Ne mogu se graditi sjenice i paviljoni.

Detaljno će se to odrediti projektnom dokumentacijom, a prema smjernicama Konzervatorskog odjela.

2.2.2. Program gradnje i uređenja građevina i površina s iskazom prostornih pokazatelja za gustoću izgrađenosti i iskoristivosti

Program je izrađen na temelju podataka o postojećim građevinama te na temelju prikazanih maksimalnih tlocrta novih zgrada.

Vodeći računa o tipologiji postojeće izgradnje etažnost nove gradnje će biti maksimalno do podruma + prizemlje + kat + potkrovlje. Za postojeće zgrade veće etažnosti nju se ne može povećavati.

U tablicama 2a., 2b. i 2c. dan je pregled programskih podataka po građevinama i njihovim česticama.

2.2.2.1. Građevine javne i društvene namjene

- Zgrada kule (D1) će se obnoviti u postojećim gabaritima, a imati će turističko informativno izložbenu funkciju. Ona bi mogla biti svojevrsni informativni centar u kojem bi se prikazala povijest Segeta, ali i mogućnosti koje Seget i Umag pružaju posjetiteljima. BRP iznosi 90 m².
- Zgrada D2 (palača) će se obnoviti u postojećim gabaritima tako da se sačuva namjena kapelice, a ostali dio uredi za raznovrsne javne ili turističke sadržaje (hotel više kategorije). Uz nju će se obnoviti i nekadašnja prizemnica sa tlocrtom i BRP- a 126 m².
Tlocrtna površina glavne zgrade (palača) je 427 m², a BRP nadzemni 1036 m². Zajedno s pomoćnom građevinom BRP je 1162 m².
Visina zgrade je P+2+potkrovlje, a na dijelu P+1. U zgradi se može urediti hotel kapaciteta do 30 ležajeva.
- Treća zgrada (D3) je najmanja površine 10 m².

2.2.2.2. Građevine turističko-ugostiteljske namjene T2

Na čestici oznake T2-1 će i nadalje biti turistička namjena (apartmani u malom gospodarstvu sa 16 ležajeva).

Visina zgrade je P+1. Tlocrtna površina joj iznosi 315 m², a BRP nadzemno 525 m².

- Za zgradu T2-2 koeficijent iskoristivosti će biti 0,76. Visina može biti P+1.
Tlocrt je 906 m², a BRP nadzemni 1875 m². u njoj se može urediti apartmane za iznajmljivanje s najviše 40 ležajeva.
- Zgradu T2-3 može se rekonstruirati ili graditi zamjensku zgradu visine podrum, prizemlje i kat.
Tlocrt je 360 m², a BRP nadzemni je 534 m².
Koeficijent iskoristivosti čestice je 0,52. Prije izdavanja građevne dozvole treba izraditi detaljan snimak postojećeg stanja. Broj ležajeva u apartmanima može biti do 20.
U svima mogu biti apartmani za iznajmljivanje s najviše 76 ležajeva.

2.2.2.3. Građevine rekreacijske namjene

- Na građevnoj čestici R1 će se urediti 2 tenis igrališta. Umjesto njih može se sagraditi otvoreni bazen ili druga vrsta igrališta na otvorenom.
Preostali neizgrađeni dio čestice će se urediti kao poslovni prostor.

Zgrada može imati podrum, prizemlje i kat.

Tlocrtna površina joj je 160 m², a nadzemna BRP 320 m². Koeficijent izgrađenosti je 0,07, a koeficijent iskoristivosti 0,14.

- Zgrada R2 je namijenjena pratećim sadržajima uz bočalište (garderobe, spremište, uprava) i ugostiteljstvo u prizemlju, a prostorijama mjesnog odbora na katu. Visina joj može biti podrum, prizemlje i kat. Tlocrt od 111 m² i BRP od 222 m² će omogućiti gradnju odgovarajućih sadržaja.

Bočalište će imati 4 staze i rasvjetu za noćno korištenje.

2.2.2.4. Građevine mješovite namjene

Planirane su dvije. Jedna je (M1) adaptacija nekadašnje gospodarske zgrade u stambeno poslovnu na sjevernoj strani naselja. U prizemlju mogu biti i stanovi i poslovni prostori, a na katu stanovi. BRP je 832 m².

Druga je nekadašnja gospodarska zgrada uz palaču (M2). U njoj mogu biti stambeni, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni prostori. Zastupljenost pojedinih sadržaja planom nije određena. Zgrada ima prizemlje i kat. Ukupni BRP je 587 m².

2.2.2.5. Površine drugih namjena

- PARKOVI

U parkovima nije predviđena gradnja zgrada, a u onima oznake Z2-1 i Z2-2 planirano je dječje igralište za različite dobne skupine, staze, postava klupa i fontane.

- PARKOVNO UREĐEN PJEŠAČKI TRG – Z1

Na njemu je predviđeno izvesti samo šljunčane ili staze u sipini te urediti zelenilo, vodeći računa o kvaliteti postojećih stabala. Obnoviti će se ulazna vrata i zid prema cesti. Dio se može opločiti prema propozicijama Konzervatorskog odjela.

Ovaj prostor služi i kao pristup svim zgradama što su orijentirane na njega.

PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA PO ČESTICAMA I NAMJENAMA

tablica 2a.

| Oznaka građevne čestice i način gradnje: S - slobodnostojeća, P - poluugrađena ili U - ugrađena građevina | k.č.br. | Površina građevine čestice | | GLAVNA GRAĐEVINA | | POMOĆNA GRAĐEVINA | | Izgrađenost građevine čestice | | Izgrađenost građevine čestice min | Izgrađenost građevine čestice max | Visina građevine (max) | Broj stanova | Potrebno parkirališno - garažnih mjesta | Koefficient izgrađenosti (TI / P) | Bruto razvijena površina građevine (BRP) | | Koefficient iskorištenosti (BRP / P) | | | | |
|--|---------|--|----------------|-------------------|-------|-------------------|--------|-------------------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------|---|-----------------------------------|--|--------------|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| | | m ² | m ² | TP m ² | etaže | TP m ² | etaže | m ² | % | | | | | | | m ² | % | | kig | m ² | kis | |
| S1 | P | 6508-dio, 6510-dio | 467 | 262 | 157 | P+1 | 70 | P | 93 | 20 | 227 | 49 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,49 | 284 | 0,61 | | | | |
| S2 | P | 6507-dio, 6508-dio, 6509 | 587 | 316 | 205 | P+1 | 91 | P | 117 | 20 | 296 | 50 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 501 | 0,85 | | | | |
| S3 | P | 6503 | 702 | 368 | 255 | P+1 | 113 | P | 140 | 20 | 368 | 52 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,53 | 623 | 0,89 | | | | |
| S4 | P | 6502-dio | 449 | 254 | 185 | P+1 | 82 | P | 90 | 20 | 254 | 57 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,59 | 339 | 0,76 | | | | |
| S5 | P | 6500-dio, 6511-dio, 6514, 6515, 6516-dio | 221 | 132,6 | 107 | P+1 | 15 | P | 123 | 56 | 123 | 56 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,56 | 229 | 1,04 | | | | |
| S6 | U | 6538 | 75 | 52 | 48 | P+2 | | | 48 | 64 | 48 | 64 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,64 | 144 | 3 | | | | |
| S7 | U | 6539, 6540-dio | 95 | 66 | 48 | P+1 | | | 48 | 51 | 48 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 96 | 1,01 | | | | |
| S8 | U | 6540-dio | 86 | 60,2 | 44 | P+1 | | | 44 | 51 | 44 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 88 | 1,02 | | | | |
| S9 | P | 6542 | 152 | 91,2 | 37 | P+1 | 40 | P | 77 | 51 | 77 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,52 | 114 | 0,75 | | | | |
| S10 | U | 6537 | 57 | 40 | 30 | P+2 | | | 30 | 53 | 30 | 53 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,53 | 90 | 3 | | | | |
| S11 | P | 6536 | 92 | 55 | 46 | P+2 | | | 46 | 50 | 46 | 50 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,5 | 138 | 3 | | | | |
| S12 | P | 6516-dio, 6533, 6534 | 121 | 86 | 86 | P-P+2 | | | 86 | 71 | 86 | 71 | 9 | 1 | 1 | 0,71 | 186 | 1,54 | | | | |
| S13 | U | 6516-dio, 6532 | 97 | 76 | 97 | P-P+1 | | | 76 | 78 | 97 | 100 | 7,5 | 1 | 1 | 1 | 173 | 1,78 | | | | |
| S14 | S | 6544, 6545-dio, 6546/1-dio, 6546/2-dio | 542 | 259 | 161 | P-P+1 | 87 | P | 248 | 46 | 248 | 46 | 7,5 | 1 | 1 | 0,46 | 333 | 0,61 | | | | |
| S15 | S | 6547, 6548 | 569 | 271 | 150 | P+1 | 87 | P | 237 | 42 | 237 | 42 | 7,5 | 1 | 1 | 0,42 | 387 | 0,68 | | | | |
| S16 | P | 6550/1 | 307 | 181 | 156 | P-P+1 | 39 | P | | | 181 | 59 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,64 | 337 | 1,1 | | | | |
| S17 | P | 6550/2 | 192 | 115 | 93 | P-P+1 | 47 | P | | | 115 | 60 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,73 | 218 | 1,14 | | | | |
| S18 | P | 6552-dio | 669 | 353 | 125 | P-P+1 | 56 | P | | | 181 | 27 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,27 | 306 | 0,46 | | | | |
| S19 | P | 6552-dio | 714 | 373 | 125 | P-P+1 | 56 | P | | | 181 | 25 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,25 | 306 | 0,43 | | | | |
| S20 | P | 6518-dio, 6519 | 103 | 64 | 64 | P-P+1 | | | 64 | 62 | 64 | 62 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,62 | 115 | 1,12 | | | | |
| S21 | U | 6516-dio, 6518-dio, 6520 | 92 | 64 | 63 | P+1 | | | 63 | 68 | 63 | 68 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,68 | 126 | 1,37 | | | | |
| S22 | U | 6521 | 170 | 119 | 63 | P+1 | | | 63 | 37 | 63 | 37 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,37 | 126 | 0,74 | | | | |
| S23 | S | 6604-dio | 576 | 274 | 144 | P+1 | 96+63 | P | 274 | 48 | 274 | 48 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,53 | 418 | 0,73 | | | | |
| S24 | P | 6604-dio, 6605 | 428 | 244,6 | 144 | P-P+2 | 35+116 | P | 245 | 57 | 245 | 57 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,67 | 427 | 1 | | | | |
| S25 | P | 6606, 6607-dio | 210 | 126 | 111 | P-P+2 | | | 111 | 53 | 111 | 53 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,53 | 287 | 1,37 | | | | |
| S26 | S | 6607-dio | 736 | 346 | 111 | P+1+M | 307 | P | | | 346 | 47 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,57 | 540 | 0,73 | | | | |
| S27 | S | 6608 | 763 | 358 | 144 | P+1+M | 254 | P | | | 358 | 47 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,52 | 610 | 0,8 | | | | |
| S28 | S | 6609 | 587 | 279 | 145 | P+1 | 182 | P | 327 | 56 | 279 | 48 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,56 | 424 | 0,72 | | | | |
| S29 | S | 6610 | 665 | 314 | 140 | P+1 | 199 | P | 339 | 51 | 314 | 47 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,51 | 454 | 0,68 | | | | |
| S30 | S | 6611 | 545 | 260 | 207 | P-P+1 | 78 | P | | | 260 | 48 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,52 | 424 | 0,78 | | | | |
| S31 | S | 6612 | 580 | 276 | 153 | P-P+1+M | 199 | P | 352 | 61 | 276 | 48 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,61 | 460 | 0,79 | | | | |
| S32 | S | 6613 | 1.180 | 508 | 230 | P-P+1+M | 344 | P | 574 | 49 | 508 | 43 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,49 | 658 | 0,56 | | | | |
| stambeno ukupno | | | | | | | | | | | | 32-70 | 32-98 | 9.961 | | | | | | | | |
| 32 čestice | | | | | | | | | | | | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 6.644 | 12.829 | 6.644 | 3.915 | 6.048 | 32-70 | 32-98 | 9.961 |

PREGLED PROSTORNIH POKAZATELJA PO ČESTICAMA

tablica 2b.

| Oznaka građevne čestice i način gradnje: S - slobodnostojeća, P - poluugrađena ili U - ugrađena građevina | k.č.br. | Površina građevine čestice | | Izgrađenost građevne čestice (prema PPUG Umag) | GLAVNA GRAĐEVINA | | POMOĆNA GRAĐEVINA | | Izgrađenost građevne čestice | | Izgrađenost građevne čestice max | Visina građevine (max) | Broj stanova | Potrebno parkirališno - garažnih mjesto | Koeficijent izgrađenosti (TI / P) | Bruto razvijena površina građevine (BRP) | Koeficijent iskorištenosti (BRP / P) |
|---|---------|--|----------------|---|---------------------|---------|----------------------|--------------|------------------------------------|--------------|---|------------------------------|-----------------|--|---|---|--|
| | | m ² | m ² | | TP m ² | etaže | TP m ² | etaže | m ² | % | | | | | | | |
| M1 | U | 6500-dio, 6511-dio, 6512-dio, 6513, 6516-dio | 809 | 444 | 416 | P+1 | | 416 | 51 | 416 | 51 | 7,5 | 6-8 | 14 | 0,51 | 832 | 1,03 |
| M2 | P | 6516-dio, 6525-dio, 6526, 6527, 6528, 6554-dio | 495 | 275 | 281 | P+1 | | 281 | 57 | 281 | 57 | 7,5 | 4-6 | 27 | 0,57 | 562 | 1,14 |
| mješovito ukupno | | | 1.304 | 719 | 697 | | | 697 | 53 | 697 | 53 | | 10-14 | 41 | | 1.394 | 1,07 |
| D1 | P | 6512-dio | 33 | 30 | 30 | P+2 | | 30 | 91 | 30 | 91 | 9 | | 1 | 0,91 | 90 | 2,73 |
| D2 | P | 6516-dio, 6530-dio, 6531, 6554-dio, | 1.475 | 716 | 427 | P-P+2+M | 126 | 553 | 37 | 553 | 37 | 7,5 | | 10 | 0,37 | 1.162 | 0,79 |
| D3 | S | 6555 | 17 | | 10 | P | | 10 | 59 | 10 | 59 | 7,5 | | | 0,59 | 10 | 0,59 |
| javno i društveno ukupno | | | 1.525 | | 467 | | 126 | 593 | 39 | 593 | 39 | | | 11 | | 1262 | 0,82 |
| R1 | S | 6554-dio | 2.447 | 951 | 160 | P | | | | 160 | 7 | 4 | | 3 | 0,07 | 160 | 0,07 |
| R2 | S | 6499-dio, 6501-dio | 953 | 428 | 111 | P+1 | | | | 111 | 12 | 7,5 | | 2 | 0,12 | 222 | 0,23 |
| rekreacija ukupno | | | 3.400 | 1.379 | 271 | | | | | 271 | 8 | | | 5 | | 542 | 0,16 |
| T2-1 | S | 6535, 6546/1-dio, 6546/2-dio | 849 | 392 | 315 | P+1 | | 315 | 37 | 315 | 37 | post. | | 15 | 0,37 | 525 | 0,62 |
| T2-2 | P | 6522, 6523 | 2.741 | 1.285 | 906 | P+1 | | 906 | 33 | 906 | 33 | 7,5 | | 19 | 0,33 | 1.875 | 0,74 |
| T2-3 | S | 6524-dio | 1.020 | 452 | 360 | P+1 | | 360 | 35 | 360 | 35 | 7,5 | | 5 | 0,35 | 534 | 0,52 |
| turističko - ugoditeljsko ukupno | | | 4.610 | 2.129 | 1.581 | | | 1.581 | 34 | 1.581 | 34 | | | 39 | | 2.934 | 0,63 |
| REKAPITULACIJA | | | 23.668 | | | | | | | 9.190 | | | 42-84 | 128-194 | | 16.093 | |
| izgrađenost sveukupno | | | | | | | | | | | | | | | | | |

planirana izgradnja

PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA PO ČESTICAMA I NAMJENAMA

tablica 2c.

| Namjena i oznaka građevne čestice | k.č.br. | Površina građevine čestice m ² |
|--|---|---|
| Z1 | 6516-dio, 6517, 6518-dio, 6529-dio, 6530-dio, 6554-dio | 4.845 |
| Z2-1 | 6500-dio, 6510-dio, 6511-dio | 1.125 |
| Z2-2 | 6524-dio, 6525-dio, 6554-dio | 4.065 |
| ZZ1 | 6499-dio | 531 |
| ZZ2 | 6549 | 15 |
| zelene površine ukupno | | 10.581 |
| JPP1 | 6511-dio | 711 |
| JPP2 | 6499-dio, 6500-dio, 6501-dio, 6502-dio, 6504, 6505, 6507-dio, 6508-dio | 1.674 |
| ulice ukupno | | 2.385 |
| P1 | 6546/1-dio, 6546/2-dio, 6543, 6545 | 753 |
| P2 | 6516-dio, 6524-dio | 942 |
| P3 | 6499-dio, 6500-dio | 1.163 |
| kolno-pješačke - javno-prometne površine ukupno | | 2.858 |
| IS (TS) | 6553, 6554-dio | 38 |
| infrastrukturni sustavi ukupno | | 38 |
| sveukupno DPU | | 39.530 |

Iz tablica je vidljivo da je tlocrtna izgrađenost čestica mala, s iznimkom dijela postojećih zgrada kojima je tlocrt praktički jednak površini čestice. Bruto razvijena površina svih građevina je 15.773 m².

Tablica pokazuje da je ukupna bruto površina stanova oko 9.961 m². Moguća je gradnja ili uređenje 42-84 stana. S obzirom na to da je to zbroj minimalnih i maksimalnih mogućnosti jasno je da će broj stanova biti između ova dva ekstrema. Planiran broj stanova je 78. Uz 3 stanovnika po stanu to daje 228 stanovnika. PPUG-om je za Seget planirano 236 stanovnika.

Površina prostora javnih i turističkih građevina je 4.282 m².

Koncept rješavanje potreba za parkiranjem je lociranje parkirališta na česticu, a za javne zgrade vani na ulici. Na građevinskim česticama stambene i mješovite namjene mogu se graditi garaže u sklopu građevine ili u za to označenoj zoni.

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna i ulična mreža

Naselje Seget sa zapadne strane tangira nerazvrstana prometnica koja povezuje naselja Đuba, Seget i Finida. Predviđeno je da se na potezu uz naselje ova prometnica rekonstruira. Unutar koridora prometnice predviđena je izgradnja kolnika širine 6,0 m, nogostupa širine 1,5 m i razdjelnog pojasa zelenila širine 1,5 m s istočne strane kolnika, biciklističke staze širine 2,5 m sa zapadne strane kolnika i parkirališnih mjesta uz dio kolnika nasuprot ulaza u zone javne namjene i hotel.

Kako ta prometnica nije u obuhvatu plana određenom PPUG-om, opisano rješenje je sugestija za njeno uređenje temeljem posebne lokacijske dozvole.

Sjeverno uz Seget planirana je izgradnja nove ulice sa širinom kolnika od 6,0 m, jednostranog nogostupa širine 1,5 m odvojenog od kolnika razdjelnim pojasom zelenila širine 1,5 m i bankine s pokosom u širini od 2,0 m. Ona je tek manjim dijelom u obuhvatu plana, te je tamo predviđeno i parkiralište.

U sjevernom dijelu naselja predviđena je rekonstrukcija postojeće ulice. Unutar koridora nove ulice predviđena je izgradnja kolnika širine 6,0 m, obostranih nogostupa širine 1,5 m i razdjelnih pojasa zelenila širine 1,5 m i 2,0 m.

Unutar područja obuhvata predviđeno je i više kolno-pješačkih i pješačkih površina s gornjim slojem od sipine ili popločenja uz suglasnost Konzervatorskog odjela.

U sjeveroistočnom dijelu prostora u obuhvatu plana predviđeno je uređenje kolno-pješačke prometnice (P3) sa parkiralištem za potrebe bočališta te zelenim pojasom na sjevernoj strani.

Istočno uz sam rub područja u obuhvatu plana, predloženo je proširenje postojećeg poljskog puta i njegovo uređenje u kolno-pješačku površinu. Služiti će za pristup građevnim česticama S17, S18, S19, park Z3, RJ1, J3 i J2. Ova komunikacija se u obuhvatu plana nastavlja na isto takvu. Pri tom treba zadržati postojeći ogradni zid.

Parkirališne i garažne potrebe rješavat će se u skladu s potrebama iz tablice u pravilu na građevnoj čestici za individualne stambene objekte, a za mješovitu namjenu i druge sadržaje na parkiralištima na ulicama.

Na području naselja Seget osigurano je ukupno 106 parkirališnih mjesta od toga 57 u obuhvatu plana, a 49 u ulici uz istočni rub obuhvata. Ukupno 7 parkirališnih mjesta je osigurano za potrebe invalida na javno prometnim površinama (na svakoj lokaciji po 1), ne računajući ona što će se urediti u sklopu pojedinih građevnih čestica.

Proračun parkirališno-garažnih mjesta određen je prema tablici: iz Prostornog plana uređenja Grada Umaga (točka 5.14. Odredbi za provođenje):

| DJELATNOST / SADRŽAJ | 1 PARKING MJESTO |
|---|---|
| slobodnostojeće stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće) | 0,8 funkcionalne jedinice |
| višestambene građevine | 0,8 stana |
| uredi, zdravstvo, trgovina i sl. | 30 m ² bruto površine građevine |
| veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl. | 100 m ² bruto površine građevine |
| ugostiteljstvo turističke smještajne građevine, osim motela | 1 smještajna jedinica |
| restoran, zdravljak, slastičarnica i sl. | 4 sjedećih mjesta (1 stol) |
| ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl. | 10 m ² bruto površine građevine |
| moteli | 1 soba |

Za namjene koje nisu određene u tablici primjenjuje se izračun kojim se nastoji uklopiti u one navedene u PPUG-u.

Za građevine s javnom i društvenom namjenom (D1, D2, D3, R1 i R2) potreban broj parkirališno-garažnih mjesta izračunat je tako, da je na 100 m² bruto površine građevine osigurano 1 parkirališno mjesto.

2.3.1.1. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba

Cijelo naselje je planom određeno kao prostor u kojem se omogućuje nesmetano kretanje invalidnih osoba. U prostoru neće biti arhitektonskih u urbanističkih barijera. Sve pješačke prijelaze treba izvesti sa skošenim rubnjacima, ulazne rampe moraju biti najviše nagiba do 8%, a u zgradama javne namjene i hotela treba predvidjeti dizala ili platforme za invalide i niske stepenice. Najmanje 5 % mjesta na javnim parkiralištima je osigurano za vozila invalida.

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

2.3.2.1. Nepokretna mreža

Kroz naselje Seget proteže se trasa spojnog voda od naselja Rožac do naselja Makale.

U svim postojećim i novoplaniranim ulicama kao i kolno-pješačkim površinama osiguran je pojas za polaganje distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) koja će se povezati na postojeću DTK mrežu. Za gradnju DTK mreže koristiti će se tipski montažni betonski zdenci, a kabeli će se uvlačiti u PVC cijevi.

Procjena broja glavnih telefonskih priključaka za Seget iznosi 100 priključaka.

Sve nadzemne telekomunikacijske vodove treba kablirati. Planom se omogućava prostor telefonskih govornica, na za to odgovarajućim mjestima.

2.3.2.2. Pokretna mreža

S obzirom na to da je Seget zaštićena cjelina nije dopušteno postavljati krovne antenske stupove – pretvarače za prenošenje radijskih veza mobilnih telefonskih uređaja u sklopu naselja. Preporučuje se ne dozvoliti postavljanje tih uređaja niti u neposrednoj blizini Segeta u cilju očuvanja karakterističnih vizura naselja i tipičnog krajolika.

2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža

Planom je predviđena izgradnja novih, te nadopuna ili zamjena postojećih vodova komunalne infrastrukture.

Sve vodove komunalne infrastrukture treba u pravilu položiti u sredini njihovih planiranih pojaseva, a poprečna križanja i prijelaze izvoditi u zoni križanja prometnica uz potrebnu dodatnu fizičku zaštitu na mjestima prijelaza kolnika.

- Odvodnja

Prostornim planom uređenje Grada Umaga za naselje Seget nije predviđena izgradnja kanalizacije. Međutim, ovim Planom predviđeni su unutar koridora prometnica pojasevi za polaganje kanalizacije profila ϕ 30 cm i to za odvodnju sanitarnih i otpadnih voda do planiranog kolektora u naselju Đuba. To rješenje je odabrano zato jer je duljina kanala najkraća (8,2 km) i konfiguracija tla je za taj smjer najpovoljnija.

Kanalizacijska mreža mora biti izvedena nepropusno. Do izgradnje kanalizacijske mreže moraju se graditi i koristiti nepropusne septičke jame.

Odvodnja oborinskih voda s prometnica i parkirališta predviđena je prelijevanjem u otvorene jarke kao dio sustava oborinske odvodnje.

- Vodoopskrba

Danas vodovodna mreža (PVC ϕ 90 mm) postoji u prometnici što je sa zapadne strane Segeta. Ona je povezana na mrežu u naseljima Rožac i Đuba.

Ovim Planom osigurani su pojasevi unutar koridora prometnih površina za polaganje novih vodoopskrbnih cjevovoda minimalnog profila ϕ 90 mm. Cjevovode treba polagati u pojasu nogostupa ili razdjelnih pojasa zelenila.

Istodobno s izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda treba postaviti i mrežu nadzemnih hidranata na maksimalnoj udaljenosti od 80 m, a u svrhu zaštite od požara.

Postojeći i planirani vodoopskrbni cjevovodi trebaju osigurati sanitarnu i protupožarnu količinu vode.

- Plinoopskrba

Prostornim planom uređenja Grada Umaga nije predviđena plinifikacija naselja Seget.

Južno od njega je planiran magistralni plinovod 50 BAR-a.

Ovim Planom osigurani su unutar koridora prometnica pojasevi za polaganje plinovoda s mogućnošću priključenja na planirani lokalni plinovod u naselju Đuba.

- Elektroopskrba

Kroz naselje je položen zračni vod 10 kV sa trafostanice u jugoistočnom dijelu.

U koridorima svih prometnica osigurani su pojasevi za polaganje elektroenergetskih kabela (10(20) kV i 0,4 kV) i kabela javne rasvjete.

Zbog planirane nove izgradnje i obnove postojeće predviđena je izgradnja nove transformatorske stanice snage 630 kVA za čiju izgradnju je osigurana građevna čestica veličine 7,0 × 5,0 m. Novu transformatorsku stanicu treba oblikovno prilagoditi značajkama okoliša prema propozicijama Konzervatorskog odjela.

Postojeću TS 10/04 kV će se tada ukinuti uz prenamjenu zidanog objekta za javno korištenje.

Uvjeti napajanja stambene izgradnje putem limitatora prema preporukama distributera električne energije Elektre Umag su:

- za garsonijere i jednosobne stanove 4,4 kW
- za jednosobne do trosobne stanove 5,5 kW
- za četverosobne i veće stanove 6,6 kW

Sve postojeće elektroenergetske zračne vodove i vodove javne rasvjete unutar područja obuhvata treba kablirati, a sve prometne površine rasvijetliti javnom rasvjetom odgovarajućeg intenziteta.

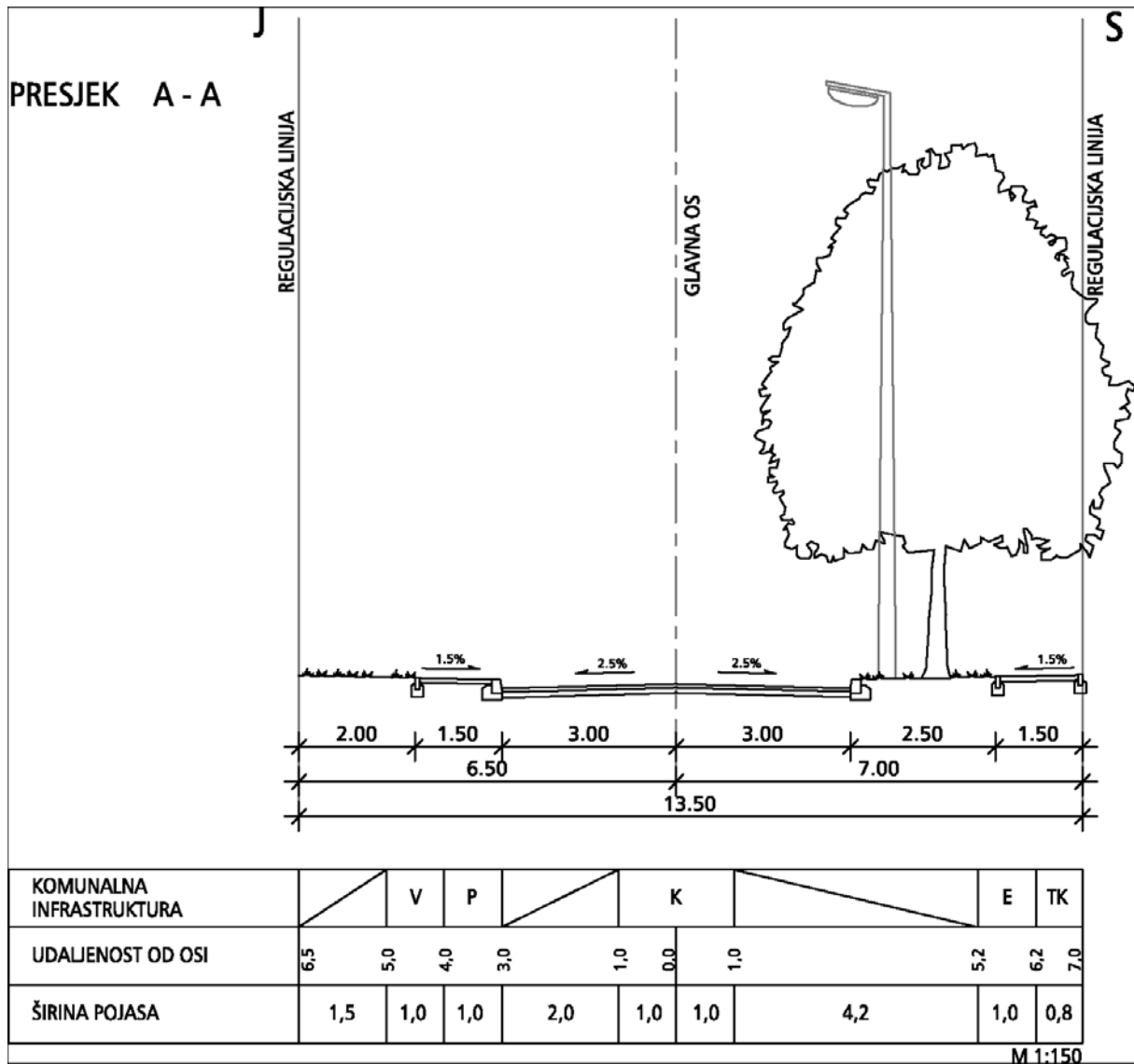
Oblik i visinu stupova javne rasvjete treba uskladiti s okolnim izgrađenim prostorom i propozicijama konzervatora. Snaga i vrsta rasvjete treba odgovarati kategoriji prometnice.

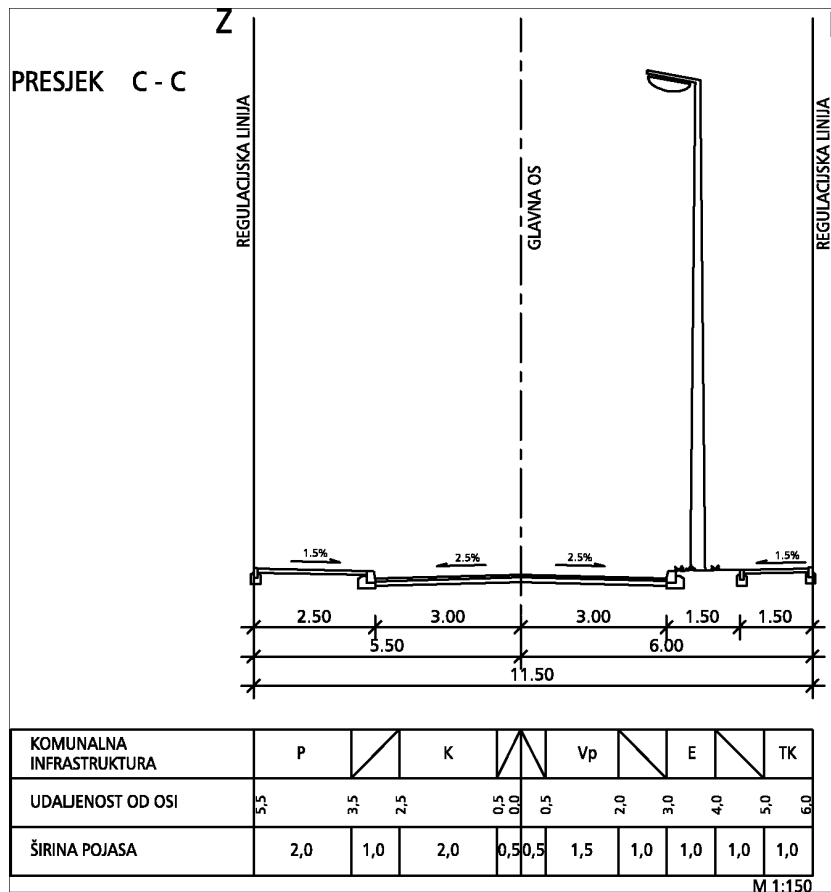
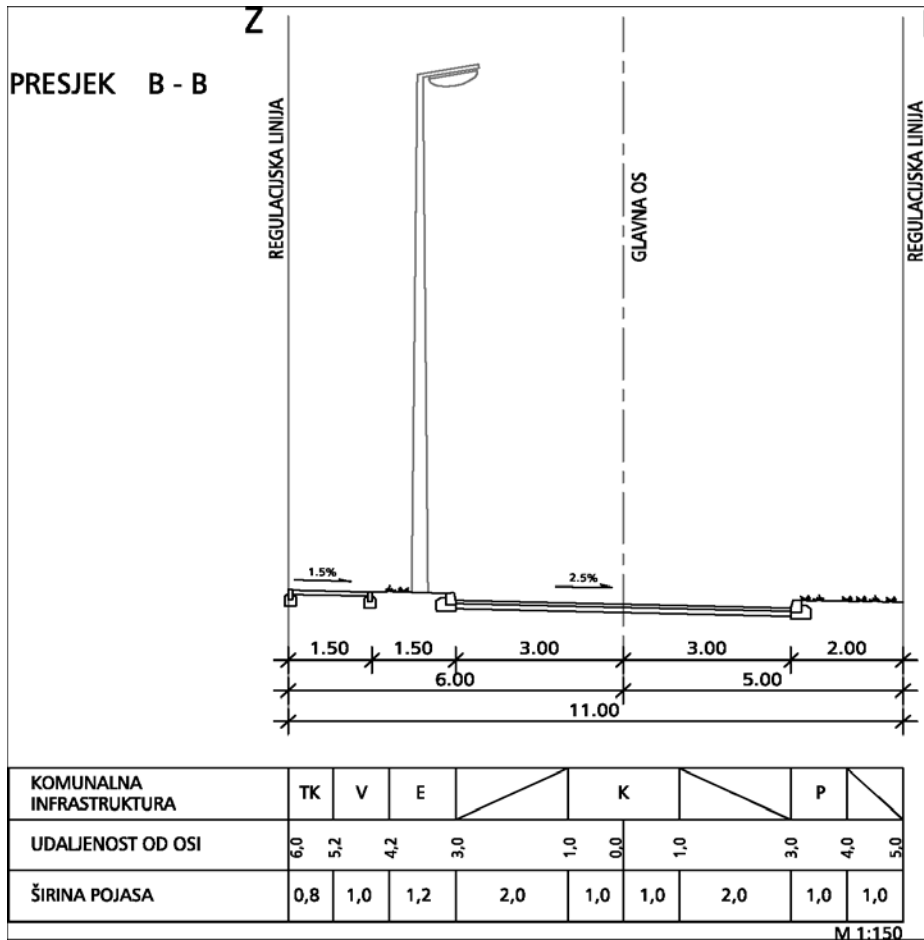
Oblik i visina stupova javne rasvjete parkirališno – pješačkih i pješačkih površina treba biti u skladu s namjenom, te postavljena tako da optimalno osvjetli površine na način da ne ometa kolni ni pješački promet. Oblikovanje treba biti kompatibilno s ostalim elementima u prostoru.

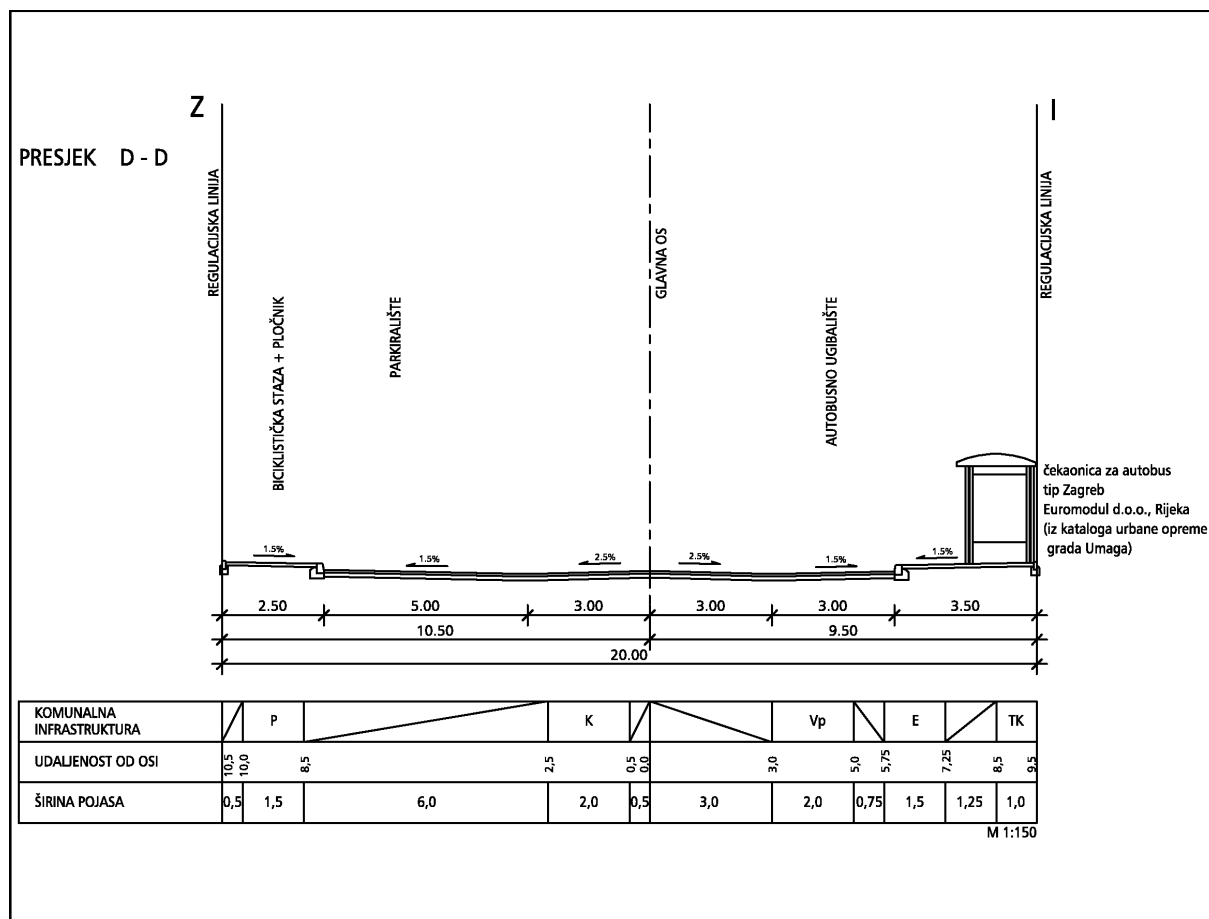
Postojeći zračni dalekovod 10 kV će se u budućnosti, na dijelu trase kroz naselje, kablirati.

POPREČNI PRESJECI PROMETNICA S RASPOREDOM POJASEVA VODOVA
KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- K - KANALIZACIJA
- V - VODOVOD
- P - PLINOVOD
- TK - TELEKOMUNIKACIJSKI VODOVI
- E - ELEKTROENERGETSKI VODOVI I VODOVI JAVNE RASVJETE
- p - POSTOJEĆI VODOVI KOJI SE ZADRŽAVAJU







2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar područja obuhvata planira se uređenje i izgradnja niskih građevina i to:

- slobodnostojećih dvojnih i građevina u nizu stambene i mješovite namjene s pripadajućim garažnim i parkirališnim prostorima;
- građevina javne i društvene namjene;
- turističke građevine;
- trafostanice;
- bočališta;
- parkova i parkovno uređenog trga;
- zaštitno zelenilo i drvoređi;
- ulica naselja;
- pješačkih ulica.

2.4.1.1. Stambene i građevine mješovite namjene

Gradit će se kao slobodnostojeće, dvojne ili zgrade u nizu s podrumom, prizemljem i katom uz moguće korištenje potkrovlja.

Maksimalna planirana katnost po visini ne odukače od postojeće izgradnje.

Duža pročelja zgrada su u pravilu odmaknuta od regulacijskih linija ulica. Dio tog prostora može se koristiti kao predvrtovi stanova, kao parkirališta, a kod nizova su određene i zone gradnje garaža.

Sve građevine su tako locirane da je razmak od ruba susjedne čestice veći od $h/2$, a minimalno 4 m.

Potrebe za parkiranjem se rješavaju u garažama i na parkiralištima na građevnoj čestici.

Za sve građevine je planom određen maksimalni gradivi dio građevne čestice, kako za glavne tako i za pomoćne građevine.

To je određeno sukladno točkama 2.2.17. i 2.2.21. Odredbi za provođenje PPUG-a.

2.4.1.2. Građevine javne i društvene namjene

Javna namjena D1

Obnovu kule u izvornom volumenu treba izvesti na temelju detaljne arhitektonske snimke stanja, a u skladu s propozicijama Konzervatorskog odjela.

Javna namjena D2

Zgrada će se obnavljati prema detaljnim smjernicama konzervatorskog odjela.

2.4.1.3. Turističko-ugostiteljska namjena

Turističko-ugostiteljska građevina T2-1

Postojeća zgrada će se održavati u okviru današnjeg tlocrta, sa visinom do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Ulaz u zgradu će za pješake biti preko postojećeg puta sa parkirališta PG.

Turističko-ugostiteljska građevina T2-2 i T2-3

Ulazne prostore će imati orijentirane na ulazni park. Opskrba je moguća s ulice jugoistočno od građevne čestice.

Građevina će imati visinu podrum, prizemlje i kat.

Obim i način rekonstrukcije treba odrediti u suradnji s Konzervatorskim odjelom.

Prije početka radova treba izraditi detaljnu snimku postojećeg stanja.

Moguća je gradnja zamjenskih dijelova građevina, ali u okviru njihovih današnjih gabarita.

U dvorištu treba obnoviti postojeći dio nekadašnje cisterne kao fontanu ili drugi prostor sa vodom.

Na parceli se, u slučaju da se odabere namjenu centra za maslinarstvo može zasaditi masline kao dio identiteta lokacije.

2.4.1.4. Trafostanica TS

Planirana je gradnja jedne zamjenske trafostanice (630 kVA) locirane uz put na trasi 10 kV dalekovoda tako da što je moguće ravnomjernije pokrije potrebe napajanja električnom energijom svih građevina i javnih površina. Dimenzije građevne čestice su 5×7 m. Postavljat će se tipska građevina.

2.4.1.5. Zone rekreacijske namjene

U sklopu zone R2 će se urediti bočalište sa 4 staze kao zamjena za današnje igralište, imati će i rasvjetu za noćno korištenje. Moguće je natkrivanje bočališta postavom montažno-demontažne konstrukcije koja će se koristiti zimi. U zgradi će biti garderobe i ugostiteljski sadržaji za korisnike igrališta, spremišta i prostorije mjesnog odbora. Visina je podrum, prizemlje i kat.

Ulaz u dio građevine javne namjene treba biti odvojen od ostalog dijela zgrade.

Površine zone R1 će se urediti tako da tenis tereni budu zemljani ili travnati, staze sa sipinom, terase uz objekt popločene, a zelenilo parkovno oblikovano.

Zgrada može u podrumu i prizemlju imati sadržaje garderobe, ugostiteljstvo, spremišta itd., a na katu sobe ili apartmane ili druge prostore u funkciji zone. Ako se umjesto tenis igrališta odluči za bazen ili druga igrališta, njihova površina može biti najviše jednaka onoj za tenis.

2.4.1.6. Parkovi i parkovno uređen trg

Parkovi će se urediti tako da kao osnovni fond zelenila koriste postojeća stabla, a kao dio staza postojeće. Sustav staza je zamišljen tako da, pred hotelom bude centralna os za ulaz u zgradu, a iz ulaza u kompleks dijagonalno staze vode u druge dijelove naselja.

Time će se naglasiti različitost prostora koji se i koriste različito. Pri tom je vođeno računa o tome da se neke od staza moraju koristiti i kao pristupni putevi za vatrogasna vozila ili kao pješački i interventni pristupi do ulaza u zgrade. Takve staze će imati minimalnu širinu od 3 m. U parkovima će se urediti dječja igrališta, postaviti urbana oprema, fontane, a mogu se postaviti i skulpture.

Fond zelenila obogatit će se novima stablima, grmljem i cvjetnjacima te uređenjem travnjaka.

Vrste stabala što će se zasaditi u parkovima će se odrediti projektnom dokumentacijom uz očuvanje postojećih koja daju identitet Segetu. Za parkovno uređeni trg treba izraditi cjelovito krajobrazno rješenje. Njegov dio treba biti valorizacija svih postojećih stabala i mjere za njihovo očuvanje i eventualnu sanaciju.

2.4.1.7. Zaštitno zelenilo i drvoredi

Danas se Seget u svim vizurama doživljava kao bogato ozelenjenu stanciju. U doživljaju se od građevina ističu kula i palača. Kako bi to ostalo tako i u budućnosti ispred svih poteza zgrada, duž ulica se sa sjevera, zapada i s istočne strane obuhvata plana, planira se sadnja drvoreda. Vrste stabala će se odrediti projektom u suradnji sa Konzervatorskim odjelom.

2.4.1.8. Ulice naselja

Ulična mreža samog naselja planirana je tako da se promet odvija obodno, a pored sigurnog i nesmetanog kretanja motornih vozila omogući i njihovo parkiranje. U naselju su samo pristupne ulice i kolno pješačke površine.

Obzirom na povijesni značaj Segeta planirano je naznačiti prioritet kretanja pješaka i biciklista u odnosu na motorna vozila. Zato je većina površina planirana sa sipinom ili popločenjem kao alternativa, a ne sa asfaltom.

Iz ulica je osiguran pristup parkiralištima i garažama unutar svih građevnih čestica gdje su planirane. Pristup na asfaltni kolnik obavezno je izvesti preko skošenih rubnjaka. Na taj način biti će postignuto dodatno smirenje prometa, smanjene brzine kretanja vozila te povećan stupanj sigurnosti prometa.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Gotovo cijelo područje obuhvata je kulturno–povijesna cjelina pod posebnom zaštitom. Mjere zaštite su vidljive u pojedinim dijelovima plana.

Iako nema posebne registrirane zaštite prirodnih vrijednosti, planom se čuvaju postojeća vrijedna stabla, a napose cedar, pinije, borovi i čempresi te slika Segeta kao područja sa kvalitetnim stablima kao kontrast poljoprivrednom okruženju. Palača i oba parka predstavljaju jedinstvenu prostornu i povijesnu cjelinu.

2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

2.5.1. Mjere zaštite okoliša

Prilikom gradnje i korištenja građevina potrebno je osigurati sve mjere zaštite okoliša. Zelene površine parkova, one na građevnim česticama pojedinih zgrada, kao i one na zonom zaštitnog zelenila će se dodatno hortikulturno urediti kvalitetnim zelenilom.

Radi sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš treba predvidjeti i provesti sljedeće mjere:

Za zaštitu podzemnih voda:

Zagađenje podzemnih voda i tla spriječiti izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže za sanitarne i otpadne vode. Obavezna je ugradnja dodatnih pročištača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sustav za oborinske vode ulica i parkirališta.

Spoj građevina (sanitarne vode) na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka – mjerno revizionih okana.

Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavni nivo podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Sve dijelove odvodnje treba izvesti vodonepropusne.

Do izvedbe kanalizacije mogu se graditi nepropusne sabirne jame ili lokali, biološki uređaj za pročišćavanje.

Za zaštitu zraka: Zgrade treba izvesti tako da ne predstavljaju izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvari. S obzirom na to da se radi o stambenim, turističkim i javnim društvenim zgradama to će se osigurati.

Za grijanje zgrada u naselju te pripremu tople vode koristit će se plin. Plinifikacija naselja zemnim plinom neće dovesti do atmosferskog zagađivanja. Do uvođenja plina koristiti će se kruto gorivo, lož ulje i struja. S obzirom na položaj Segeta može se koristiti solarne sustave, uz konzultacije konzervatora o položaju kolektora.

Za zaštitu od buke: Treba predvidjeti sve mjere da zgrade prema van ne šire buku veću od dopuštene. Kako se radi o stambenom naselju i turističkim te javnim zgradama, to će biti jednostavno za provesti, jer ovi sadržaji ne proizvode buku veću od dopuštene za naselja.

Za zaštitu tla od zagađenja otpadom: Treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zato se na svakoj građevnoj čestici treba osigurati prostor za odlaganje otpada do odvoza.

U naselju treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad). Za sakupljanje korisnog otpada će se odrediti lokacija za postavu odgovarajućih kontejnera. To može biti istočno od bočališta.

Oko trafostanice treba predvidjeti sadnju zaštitnog zelenila;

Za sve drvorede potrebno je predvidjeti minimalnu širinu od 2 m bez infrastrukturnih vodova;

Uz prostore dječjih igrališta, ne smije se projektirati sadnja biljnih vrsta koje imaju otrovno lišće ili plodove, kao ni one s trnjem;

Sprave za igru djece trebaju biti polivalentne, prilagođene starosnoj dobi djece za koju se igralište gradi, s predviđenim sigurnosnim zonama i gumenom podlogom;

2.5.2. Mjere zaštite od potresa, požara i eksplozije

Zaštita od potresa

Područje se nalazi u zoni VII stupnja po MCS. Planirane građevine trebaju zadovoljiti uvjete koje zahtijevaju propisi za ovu potresnu zonu.

Zaštita od požara

Kao pristupni putevi, vatrogasni prilazi za vatrogasna vozila, služit će obodne prometnice, ulice u naselju i kolno-pješačke površine:

Pristupi su minimalne širine 3,0 m.

Površine za operativan rad vatrogasnih vozila su osigurane vodeći računa o tome da u sve zgrade visine do 16 m na udaljenosti od najviše 12 m.

Površine moraju biti s minimalnim dimenzijama 5,5×11,0 m.

Sve površine za operativan rad i one za pristup vatrogasne tehnike moraju imati nosivost od 100 kN osovinskog pritiska.

U cijelom naselju će se u javnim zgradama izvesti unutarnja hidrantska mreža, izvedena u skladu s propisima.

Vanjsku hidrantsku mrežu će se izvesti s hidrantima na udaljenosti najviše do 80 m.

Za gašenje požara koristit će se planirani nadzemni hidranti i to cjevovodima minimalno ϕ 90 mm koji će omogućiti odgovarajući protok vode za protupožarne potrebe. Planiranu hidrantsku mrežu treba izvesti prema Pravilniku o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu.

Planom su određeni vatrogasni pristupi, a i površine za operativni rad vatrogasnog vozila će se odrediti projektna dokumentacija. Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je primijeniti odredbe iz Zakona o zaštiti od požara i Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe i druge važeće propise.

Zaštita od eksplozija

Pri projektiranju i izgradnji niskotlačnog plinovoda i priključaka moraju se poštivati minimalne sigurnosne udaljenosti (svijetli razmak od postojećih i planiranih instalacija i građevina).

Minimalne sigurnosne udaljenosti niskotlačnog plinovoda (svijetli razmak) od postojećih i projektiranih instalacija i objekata iznose:

- po vertikali kod križanja s ostalim instalacijama 0,5 m
- po horizontali pri paralelnom polaganju instalacija 1,0 m
- stupovi (telekomunikacije, javna rasvjeta elektra)
 - do 6 m visine..... 1,0 m
 - preko 6 m visine..... 1,5 m
- kanalska okna (telekomunikacije, kanalizacija, vodovod)..... 1,0 m
- debla visokog raslinja 1,5 m
- obod grmolikog raslinja..... 0,5 m
- transformatorske stanice 5,0 m
- zgrade i ostali objekti 2,0 m

Za priključke građevina na plinovode vrijedi isto što i za pripadajuće plinovode s time da je kod paralelnog vođenja uz zgrade minimalna sigurnosna udaljenost 2,0 m.

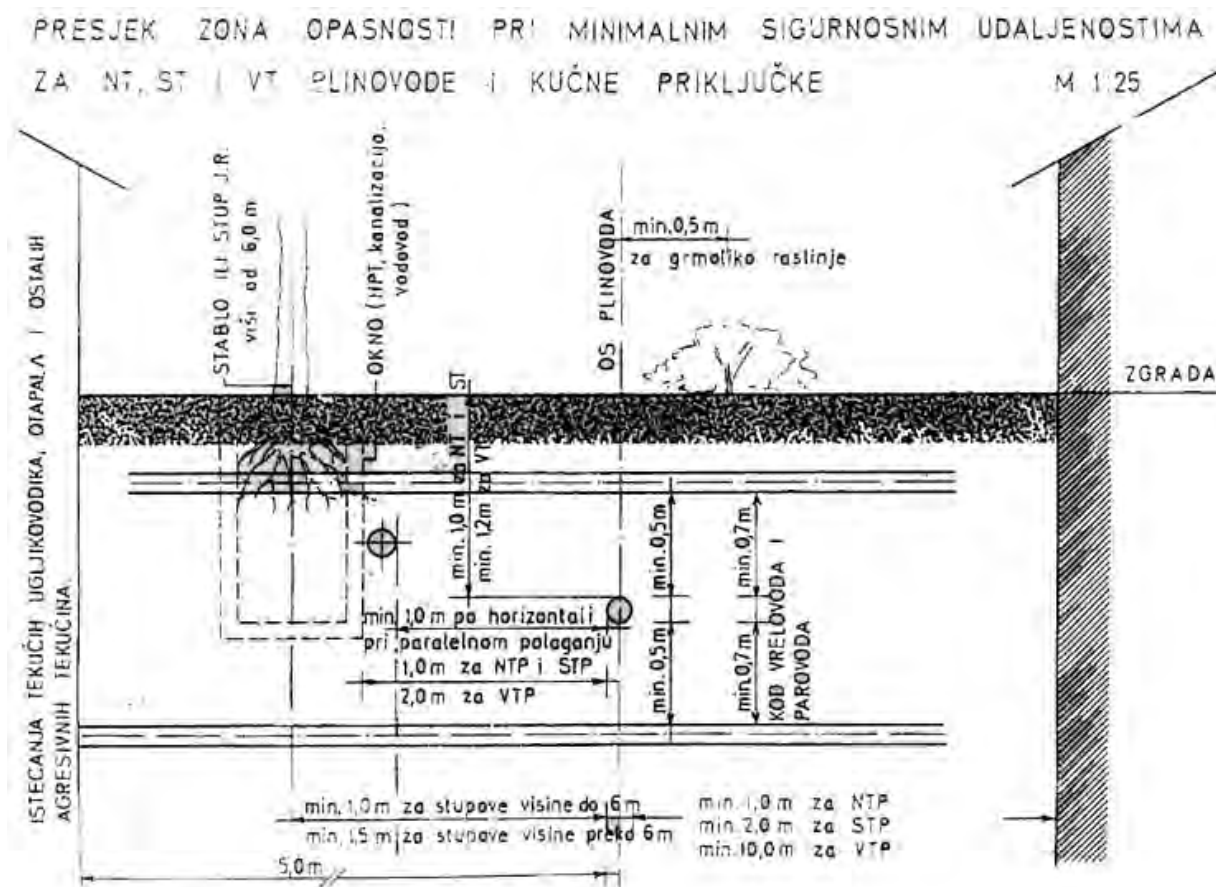
Iznimno, kod križanja plinovoda i priključaka građevina s ostalim instalacijama dozvoljeno je da udaljenost po vertikali (svijetli razmak) bude minimalno 0,15 m, ali uz primjenu zaštite jedne od instalacija ovisno o vrsti instalacije (plastična ili čelična zaštitna cijev, barijera od opeka ili betonskih cijevi odnosno polucijevi) i uz suglasnost vlasnika druge instalacije.

Iznimno, na dionicama do cca 5-10 m dozvoljeno je pri paralelnom polaganju da horizontalna udaljenost (svijetli razmak) plinovoda i kućnih priključaka od drugih instalacija i kanalskih okana bude minimalno 0,5 m, a uz posebne mjere zaštite jedne od instalacija, ovisno o vrsti instalacije (plastična ili čelična zaštitna cijev, barijera od opeke ili betonskih cijevi odnosno polucijevi) i uz suglasnost vlasnika druge instalacije.

Krajevi zaštitne cijevi ili zaštitne barijere moraju biti na udaljenosti od instalacija, okana ili objekata određenih kao minimalne sigurnosne udaljenosti.

Sve mjere sigurnosti i zaštite predviđene Zakonom i drugim propisima treba u cijelosti primijeniti pri izradi glavnog i izvedbenog projekta plinovoda.

Plinoopskrbni cjevovodi načelno trebaju biti ukopani s min. nadslojem od 1,0 m ispod površine odnosno nivelete kolnika prometnice.



2.5.3. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Za naselje će se izvest odgovarajuća prometna i komunalna infrastruktura. Tipologijom i razmještajem izgradnje novih niskih objekata, izgrađenost naselja je mala a gustoća naseljenosti uz pretpostavku o 236 stanovnika (PPUG) 60 stanovnika/ha. Predviđenim širinama koridora ulica kao i visinama objekta osigurana je prohodnost ulica u svim uvjetima te je bitno smanjena povredivost prostora.

Nije predviđena gradnja skloništa.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže

Sve površine u osnovnoj razini koridora ulica treba dimenzionirati na način i u širinama koje će omogućiti sigurno i nesmetano odvijanje prometa svih vrsta i u svim vremenskim razdobljima i uvjetima.

Kolnici ulica koje su tako označene trebaju biti asfaltirani i širine 6,00 m. S obzirom da moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN, gornji stroj svih ulica kao i prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila, mora biti izveden od nosivog sloja zbijenog kamenog materijala, cementom stabiliziranog nosivog sloja, gornjeg nosivog sloja i habajućeg sloja asfaltbetona.

U zonama križanja treba osigurati punu preglednost u svim privozima.

One za koje je određeno da im završni sloj bude u sipini, također trebaju imati nosivost od min. 100 kN osovinskog pritiska.

Pristup na građevne čestice obiteljskih kuća treba omogućiti preko skošenih rubnjaka.

Glavni pristup u naselje omogućiti će nova prometnica koja će biti priključena na cestu Seget-Finida i tangira naselje sa sjeverne i istočne strane. Kolnik je predviđen u širini od 6,0 m, a samo jednostrani nogostup širine 1,5 m uz naselje odvojen je razdjelnim pojasom zelenila širine 1,5 m od kolnika. Na samom početku prometnice predviđeno je obostrano parkiralište uz kolnik. Za potrebe kretanja invalidnih osoba na križanjima ulica predviđeno je izvesti skošene rubnjake u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Postojeću ulicu u sjevernom dijelu naselja uz koju se djelomično ruši postojeća izgradnja treba rekonstruirati na način da omogući što kvalitetniji pristup u naselje. Kolnik je predviđen širine 6,0 m sjeverni nogostup širine 1,5 m odvojen je od kolnika razdjelnim pojasom zelenila širine 2,0 m, južni nogostup širine 1,5 m je uz kolnik, a postojeći pojas zelenila širine cca 1,5 m uz regulacijsku liniju odnosno objekte se zadržava.

Autobusna stajališta sa nadstrešnicom se predlaže urediti uz križanje ispred ulaza u kompleks. Nadstrešnice će biti prema katalogu koji je usvojio Grad Umag kao mjerodavne.

3.2. Javna parkirališta

Izgradnja parkirališta predviđena je uz prometnice za posjetitelje, goste hotela i stanovnike naselja koji na vlastitoj građevnoj čestici ne mogu izgraditi parkiralište. U središnjem dijelu naselja predviđeno je zasebno parkiralište samo za potrebe hotela.

Parkirališna mjesta moraju se izvesti minimalnih dimenzija 5,0 m × 2,5 m.

Potreba za parkirališno garažnim mjestima je određena temeljem normativa PPUG-a i prikazano je u tablicama 2a. i 2b.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Distribucijsku telekomunikacijsku kanalizaciju treba izvesti unutar planiranih koridora putem tipskih zdenaca i PVC cijevi u koje će se uvlačiti telekomunikacijski kabeli različitog kapaciteta i namjene.

Uz cijevi za planirane telefonske kapacitete potrebno je prilikom izgradnje nove DTK mreže shodno odredbama Zakona o telekomunikacijama postaviti i minimalno dvije dodatne cijevi koje će se koristiti za prijenos radijskih, televizijskih i drugih signalnih kabela te položiti i dodatnu rezervnu cijev.

Izvršiti će se izmještanje postojećih kabela gdje je to potrebno.

Zračne vodove treba zamijeniti podzemnim kabelima.

Treba projektirati i ugrađivati opremu prema važećim zakonskim propisima (Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture, "Narodne novine" br. 88./01.).

Dokumentacija za dobivanje građevne dozvole mora sadržavati:

- a) projekt TK instalacije u objektu;
- b) projekt distributivne telefonske kanalizacije (DTK)

TK instalaciju treba projektirati prema Uputstvu o izradi instalacija i privoda, a DTK prema Uputi za planiranje pristupnih mreža od listopada 2000. g. te Uputama za projektiranje i gradnju DTK od srpnja 1997.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Pod pojmom rekonstrukcije vodova komunalne infrastrukture podrazumijeva: zamjena, povećanje kapaciteta, dopuna postojećih kapaciteta i izmještanje postojećih izgradnjom novih vodova.

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

- Odvodnja

Sustav javne odvodnje planiran je kao razdjelni. Za prihvata sanitarnih i otpadnih voda služiti će fekalna kanalizacija.

Kanalizaciju i sve kanalske priključke treba izvoditi vodonepropusno.

Do izgradnje kanalizacije treba graditi nepropusne septičke jame kao prelaznu fazu.

Površinsku odvodnju s cestovnih prometnica treba odvoditi u oborinsku kanalizaciju.

Idejnim projektom odvodnje naselja odrediti će se profili i nivelete javnih kanala, kote usporne vode u kanalima i način priključenja na glavni sabirni kanal naselja, kao i sustav oborinske odvodnje. Trasu i dimenzije kanala što će povezivati Seget sa kanalom u naselju Đuba riješit će se posebnom lokacijskom dozvolom. Jednako je sa sustavom oborinske odvodnje.

- Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža treba osigurati sanitarne i protupožarne količine vode te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan prometnih površina do maksimalne međusobne udaljenosti od 80 m.

Protupožarna količina vode određena je u količini od 15 l/s.

Vodoopskrbnu mrežu treba projektirati prstenasto uz osiguranje dvostrane dobave vode u slučaju puknuća cjevovoda.

Kućni priključci se izvode do glavnog vodomjernog okna s kombiniranim impulsnim brojilom za sanitarnu i protupožarnu vodu. Vodomjerno okno mora biti postavljeno izvan građevine, ali unutar njezine čestice. Na kućnom priključku unutar javne površine treba biti izgrađen zasun sa ugradbenom armaturom.

Za izgradnju vodoopskrbne mreže osigurani su potrebni pojasevi unutar koridora prometnice.

- Plinoopskrba

Planom se određuje plinifikacija naselja zemnim plinom putem srednjetačne mreže plinovoda. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s važećim propisima.

Zidne ormariće s plinskim regulacijskim uređajem treba postavljati na vanjskom zidu građevina, a u građevine se može uvoditi samo niski tlak.

Za srednjetačne plinovode treba koristiti polietilenske cijevi PEHD visoke gustoće.

Srednjetačna plinovodna mreža treba biti projektirana i izgrađena u skladu s važećim propisima i projektnim zadatkom, a što se prije svega odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od građevina (2 m za srednjetačne plinovode) i od drugih vodova komunalne infrastrukture (1m). Uvjete i trasu plinovoda na koji će se Seget priključiti odrediti će se lokacijskom dozvolom u suradnji sa distributerom.

Do uvođenja plina moguća je gradnja plinskih spremnika. Njih treba locirati na vlastitoj građevnoj čestici uz odgovarajuće oblikovno i krajobrazno rješenje.

- Elektroopskrba

Napajanje nove zamjenske transformatorske stanice osigurat će se iz postojećeg 10 kV dalekovoda.

Elektroenergetske kabele neovisno od naponske razine i vrste potrošnje treba postavljati isključivo izvan kolnih površina. U tu svrhu su osigurane trase u nogostupima odnosno duž pješačkih staza i puteva.

Svi elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju (kablirani). Elektroenergetsku opskrbu omogućit će zamjenska transformatorska stanica opremljena u skladu sa standardima HEP-a, Elektre Umag instalirane snage od 630 kVA. U tu svrhu planom je za nju osigurana posebna građevna čestica dimenzija 5,0 × 7,0 m.

Sve ulice, trгови i parkovi moraju biti osvijetljeni postavljanjem visokih i niskih stupova javne eko rasvjete, u skladu s namjenom pojedinog prostora.

Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Sve prometnice i prometne površine uključujući pješačke ulice i trgove trebaju biti rasvijetljeni u klasi javne rasvjete koja odgovara njihovoj prometnoj funkciji odnosno namjeni.

Prema Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom određena je klasa javne rasvjete C3 (M4) za kolnik i klasa P4 za pješačke staze.

3.5. Urbana oprema

S obzirom na kulturno povijesni značaj Segeta, vodeći računa o želji da se on razvija kao vrlo kvalitetni sklop hotela, javne namjene, parka, naselja, odabiru urbane opreme treba posvetiti posebnu pažnju.

Preporuča se izraditi poseban projekt kojim će se odrediti vrste opreme (klupe, posude za otpatke, kontejneri za smeće, tipovi rasvjetnih tijela i stupova, oprema igrališta itd.). Pri odabiru treba voditi računa o tome da Seget dobiva novu funkciju, nove sadržaje i novo uređenje koje se zasniva na povijesnim vrijednostima.

Kao osnovni dokument će se koristiti katalog urbane opreme Grada Umaga.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

U grafičkom prikazu br. 4. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA određena je namjena površina građevnih čestica sljedeće namjene:

- stambena (S)
- mješovita (M)
- javna i društvena namjena D
- rekreacijska namjena (R)
- turističko-ugostiteljska (T)
- površine infrastrukturnih sustava (TS) - trafostanica
- ulice (JPP)
- kolno-pješačke – javno prometne površine (P)
- parkovi s igralištima (Z2-1 i Z2-2)
- parkovno uređen pješački trg (Z1)
- zaštitno zelenilo (ZZ)

Sve namjene građevnih čestica su određene oblikom bojom i oznakom na grafičkom prikazu 6b Uvjeti gradnje i površinom u tablici.

1.1. Stambena namjena (S)

Planirana je gradnja 3 nove slobodnostojeće S26, S27 i S30, te 8 novih dvojnih građevina isključivo stambene namjene. To su građevine oznake: S1, S2, S3, S4, S16, S17, S18 i S19. Površina čestica im iznosi 6131 m².

Površina građevnih čestica postojećih građevina stambene namjene iznosi 6.598 m².

Sveukupno je planirano 32 građevne čestice za stambenu namjenu, na površini od 12.729 m².

1.2. Mješovita namjena (M)

Planirane su dvije zone ove namjene ukupne površine od 1.300 m². Jedna je locirana u središnjem dijelu naselja (nekadašnja gospodarska zgrada palače), a druga u sjeverozapadnom. U njima se može uređivati stambene i turističko ugostiteljske te trgovačke sadržaje. Odnos njihovih površina će se odrediti projektnom dokumentacijom.

1.3. Javna i društvena namjena (D)

Određene su tri zone javne i društvene namjene. Najznačajnija je zona palače, smještena u središtu Segeta. Ona može biti i turističke i javne namjene ovisno o mogućnostima. Površina ovih zona je 1.520 m².

1.4. Turističko-ugostiteljska namjena (T2)

Za ovu namjenu planirane su 3 lokacije. Na jednoj je danas već uređena zgrada turističke namjene s apartmanima. Druge dvije su nekadašnje gospodarske građevine stancije. U svima je moguća gradnja turističkih apartmana i ugostiteljskih sadržaja. Površina ovih zona je oko 4.610 m².

1.5. Površine infrastrukturnih sustava – trafostanica (TS)

Za potrebe naselja planira se izgradnja jedne zamjenske transformatorske stanice u njegovom istočnom dijelu. Površina čestice ove namjene je 38 m².

1.6. Površine infrastrukturnih sustava – ulice i parkirališta

Unutar koridora ulica u naselju planirani su asfaltirani kolnici, zelenilo, parkirališta i pješački hodnici. Ulice su dvosmjerne s kolnicima širine 6 m. One se nadovezuju na sustav prometnica je van granice obuhvata plana.

Površina građevnih čestica stambenih ulica i parkirališta u naselju iznosi 2.385 m².

1.7. Kolno-pješačke-javno prometne površine

Planirane su tako da povezuju ulice sa zonama različitih namjena i omogućuju pristup pojedinim građevinama. Urediti će se tako da im ploha za kretanje bude u sipini (alternativa popločenje), a na dijelovima će se urediti nisko zelenilo i zasaditi drveće. Površina im je 2.858 m².

1.8. Parkovno uređen pješački trg Z1

Planiran je u središtu naselja, uz hotel. Komunikacije u njemu povezuju sve dijelove naselja međusobno. Površina mu je 4.845 m². Funkcija ove zone je dvojaka. To je parkovno uređen prostor što treba služiti za odmor i miran boravak. Istovremeno je prostor ulaza u niz postojećih zgrada kao i onih što će se prenamijeniti.

1.9. Parkovi s igralištima Z2

Predviđena su dva parka. Jedan je u sjeverozapadnom dijelu, a drugi je u središtu naselja. osnovna namjena im je stvaranje cezure ili "zaštitne ozelenjene zone" oko najvrjednijih građevina. Površina im iznosi 5.290 m². U sklopu parkovnih površina omogućeno je uređenje dječjeg igrališta i pješačkih komunikacija.

1.10. Zaštitno zelenilo

Predviđeno je u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana (531 m²), uz postojeći put što vodi u polja.

PREGLED NAMJENE POVRŠINA

TABLICA 1.

| Oznaka zone | Namjena | ha | % |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|
| S | Stambena | 1,282 | 32,4 |
| M | Mješovita | 0,130 | 3,4 |
| D | Javna i društvena | 0,152 | 3,8 |
| R | Rekreacija | 0,340 | 8,6 |
| T2 | Turističko ugostiteljska - apartmani | 0,461 | 11,7 |
| Z1 | Parkovno uređen pješački trg | 0,485 | 12,3 |
| Z2 | Park s igralištem | 0,519 | 13,1 |
| ZZ | Zaštitno zelenilo | 0,055 | 1,4 |
| IS | Površina infrastrukturnog sustava - trafostanica | 0,004 | 0,1 |
| | Površine infrastrukturnih sustava - ulična mreža naselja | 0,239 | 6,0 |
| | Kolno-pješačke – javno-prometne površine | 0,286 | 7,2 |
| SVEUKUPNO Obuhvat plana | | 3,953 | 100,0 |

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

2.1.1. Veličina i oblik građevnih čestica

U grafičkom prilogu br. 7b. (Uvjeti gradnje) određeni su uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina po namjenama i česticama. Građevna čestica se oblikuje prema prikazu 7a (Uvjeti gradnje parcelacija). Za svaku česticu su određene dimenzije, oblik i površina. U tabelarnom prikazu su dane površine svake čestice, a na grafičkom prikazu njihov oblik.

2.1.2. Izgrađenost i iskorištenost

Planom je, na temelju odredbi PPUG-a, određena izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica. Izgrađenost i bruto razvijena površina svih građevnih čestica je prikazana u tabeli.

2.1.2.1. Stambene građevine

Tlocrtna izgrađenost pojedinačnih čestica je mala, ovisno o površini čestice. Izgrađenost građevnih čestica i koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (odnos bruto razvijene površine i površine građevne čestice - k_i) su za cijeli zahvat u prostoru, izgrađenost je 47,7%, a koeficijent iskoristivosti 0,78.

Točna površina planskih čestica utvrđuje se parcelacionim elaboratom, a vrijednosti iz tab. 2., stupac 1. okvirnog su karaktera.

2.1.2.2. Građevine javne i društvene namjene

- Zgrada kule (D1) će se obnoviti u postojećim gabaritima, a imati će turističko informativno izložbenu funkciju. Ona bi mogla biti svojevrsni informativni centar u kojem bi se prikazala povijest Segeta, ali i mogućnosti koje Seget i Umag pružaju posjetiteljima. BRP iznosi 90 m².
- Zgrada D2 (palača) će se obnoviti u postojećim gabaritima tako da se sačuva namjena kapelice, a ostali dio uredi za raznovrsne javne ili turističke sadržaje (hotel više kategorije). Uz nju će se obnoviti i nekadašnja prizemnica sa tlocrtom i BRP- a 126 m².
Tlocrtna površina glavne zgrade (palača) je 427 m², a BRP nadzemni 1036 m². Zajedno s pomoćnom građevinom BRP je 1162 m².
Visina zgrade je P+2+potkrovlje, a na dijelu P+1. U zgradi se može urediti hotel kapaciteta do 30 ležajeva.
- Treća zgrada (D3) je najmanja površine 10 m².

2.1.2.3. Turističko ugostiteljske građevine – T2

Na čestici oznake T2-1 će i nadalje biti turistička namjena (apartmani u malom gospodarstvu sa 16 ležajeva).

Visina zgrade je P+1. Tlocrtna površina joj iznosi 315 m², a BRP nadzemno 525 m².

- Za zgradu T2-2 koeficijent iskoristivosti će biti 0,76. Visina može biti P+1. Tlocrt je 906 m², a BRP nadzemni 1875 m². u njoj se može urediti apartmane za iznajmljivanje s najviše 40 ležajeva.
- Zgradu T2-3 može se rekonstruirati ili graditi zamjensku zgradu visine podrum, prizemlje i kat. Tlocrt je 360 m², a BRP nadzemni je 534 m². Koeficijent iskoristivosti čestice je 0,52. Prije izdavanja građevne dozvole treba izraditi detaljan snimak postojećeg stanja. Broj ležajeva u apartmanima može biti do 20. U svima mogu biti apartmani za iznajmljivanje s najviše 76 ležajeva.

2.1.2.4. Građevine rekreacijske namjene – R1

- Na građevnoj čestici R1 će se urediti 2 tenis igrališta. Umjesto njih može se sagraditi otvoreni bazen ili druga vrsta igrališta na otvorenom. Preostali neizgrađeni dio čestice će se urediti kao poslovni prostor. Zgrada može imati podrum, prizemlje i kat. Tlocrtna površina joj je 160 m², a nadzemna BRP 320 m². Koeficijent izgrađenosti je 0,07, a koeficijent iskoristivosti 0,14.
- Zgrada R2 je namijenjena pratećim sadržajima uz bočalište (garderobe, spremište, uprava) i ugostiteljstvo u prizemlju, a prostorijama mjesnog odbora na katu. Visina joj može biti podrum, prizemlje i kat. Tlocrt od 111 m² i BRP od 222 m² će omogućiti gradnju odgovarajućih sadržaja. Bočalište će imati 4 staze i rasvjetu za noćno korištenje.

2.1.2.5. Građevine mješovite namjene

Planirane su dvije. Jedna je (M1) adaptacija nekadašnje gospodarske zgrade u stambeno poslovnu na sjevernoj strani naselja. U prizemlju mogu biti i stanovi i poslovni prostori, a na katu stanovi. BRP je 832 m².

Druga je nekadašnja gospodarska zgrada uz palaču (M2). U njoj mogu biti stambeni, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni prostori. Zastupljenost pojedinih sadržaja planom nije određena. Zgrada ima prizemlje i kat. Ukupni BRP je 587 m².

2.1.2.6. Površine drugih namjena

Parkovi i parkovno uređen trg

Parkovi će se urediti tako da kao osnovni fond zelenila koriste postojeća stabla, a kao dio staza postojeće. Sustav staza je zamišljen tako da, pred hotelom bude centralna os za ulaz u zgradu, a iz ulaza u kompleks dijagonalno staze vode u druge dijelove naselja.

Time će se naglasiti različitost prostora koji se i koriste različito. Pri tom je vođeno računa o tome da se neke od staza moraju koristiti i kao pristupni putovi za vatrogasna vozila ili kao pješački i interventni pristupi do ulaza u zgrade. Takve staze će imati minimalnu širinu od 3 m. U parkovima će se urediti dječja igrališta, postaviti urbana oprema, fontane, a mogu se postaviti i skulpture.

Fond zelenila obogatit će se novima stablima, grmljem i cvjetnjacima te uređenjem travnjaka.

Vrste stabala što će se zasaditi u parkovima će se odrediti projektnom dokumentacijom uz očuvanje postojećih koja daju identitet Segetu. Za parkovno uređeni trg treba izraditi cjelovito krajobrazno rješenje. Njegov dio treba biti valorizacija svih postojećih stabala i mjere za njihovo očuvanje i eventualnu sanaciju.

2.1.2.7. Ulice naselja

Ulična mreža samog naselja planirana je tako da se promet odvija obodno, a pored sigurnog i nesmetanog kretanja motornih vozila omogući i njihovo parkiranje. U naselju su samo pristupne ulice i kolno pješačke površine.

Obzirom na povijesni značaj Segeta planirano je naznačiti prioritet kretanja pješaka i biciklista u odnosu na motorna vozila. Zato je većina površina planirana sa sipinom ili popločenjem kao alternativa, a ne sa asfaltom.

Iz ulica je osiguran pristup parkiralištima i garažama unutar svih građevnih čestica gdje su planirane. Pristup na asfaltni kolnik obavezno je izvesti preko skošenih rubnjaka. Na taj način biti će postignuto dodatno smirenje prometa, smanjene brzine kretanja vozila te povećan stupanj sigurnosti prometa.

2.1.2.8. Kolno-pješačke ulice

Na njima će se urediti prostori za kretanje i boravak ljudi. Služiti će i za pristup vozilima do onih zgrada koje ne mogu imati pristup sa kolnika ulica.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevina, visina i broj etaža)

Ukupna bruto izgrađena površina je za stambene i stambeno–poslovne građevine određena usklađeno sa odredbama PPUG-a. Sve nove zgrade i nadogradnja postojećih su ograničene na najveću etažnost: podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. Postojeće zgrade koje su više od navedenih se planom zadržavaju bez povećanja visine.

2.2.1. Stambene i građevine mješovite namjene

Gradit će se kao slobodnostojeća i ugrađena građevine. Planski podaci svake građevine su određene u tablici.

Vodeći računa o odredbama PPUG-a podrumi moraju visinsku razliku između stropa i najviše točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu, imati jednaku ili manju od 1,0 metara.

Kao nadzemne etaže računaju se one što razliku između stropa i najviše točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu imaju veću od 1,0 metar.

Potkrovnna etaža je ona koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija. Visina nadozida može biti najviše 1,2 m.

Najviša visina može biti:

- za jednoobiteljsku građevinu 7,5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za obiteljsku kuću 7,5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 9,0 m, uz najviše 3 nadzemne etaže

Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Pomoćne građevine ne mogu imati visinu višu od 2,5 m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti od visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 m.

Pomoćne građevine mogu se graditi na planskim građevnim česticama unutar površine za razvoj tlocrta građevine u okviru dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

Krov stambenih građevina može biti kosi ili ravni, nagiba do 40% (22°), sa krovnim ili mansardnim prozorima čije sljeme ne smije biti više od sljemena krova.

Omogućuje se izvedba pomoćnih konstrukcija za sunčeve kolektore uz suglasnost Konzervatorskog odjela.

Ukupna bruto izgrađena površina novih stambenih i stambeno-poslovnih građevina vidljiva je u tablici.

2.2.2. Javne i društvene građevine

Svi planski podaci su vidljivi iz tablice. Visina i oblikovanje će se, onim po broju etaža, u oblikovnom smislu usklađivati sa detaljnim propozicijama konzervatorskog odjela.

2.2.3. Građevine turističke namjene

Postojeća zgrada ove namjene će se održavati iz okvira današnjeg tlocrta, sa visinom do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Ulaz u zgradu će za pješake biti preko postojećeg puta sa parkirališta PG.

Na nove dvije lokacije postojeće građevine će se rekonstruirati ili graditi zamjenske.

Podaci su vidljivi u tablici. Ukupno je moguće izvesti do 76 ležajeva u apartmanima.

2.2.4. Trafostanica

Planirana je gradnja jedne zamjenske trafostanice tako da pokrije potrebe napajanja električnom energijom svih građevina i javnih površina.

2.3. Namjena građevina

U sklopu stambenih građevina koja se u cjelini ili većim dijelom namjenjuje stanovanju mogu se graditi stanovi, garaže, spremišta, te prostori za odlaganje smeća, mješovite namjene. U njima je omogućeno obavljanje uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti u građevinskom području naselja uz uvjet da na vlastitoj čestici zadovolje potrebe parkiranja zaposlenih i klijenata.

Uvjetno, temeljem elaborata zaštite okoliša, u izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao sličnih zahvata.

U obiteljskim kućama (1-3 stana) se ne mogu graditi prostorije gospodarske namjene.

Višestambene građevine mogu imati više stanova, ali ne više od 10.

U sklopu građevina je dio moguće namijeniti poslovnim i turističkim sadržajima. Svi ostali sadržaji su identični onima kod stambenih zgrada. Dio zgrade može se namijeniti za javnu i društvenu namjenu.

Čestice javne i društvene namjene podrazumijevaju izvedbu tih sadržaja u zgradi. Na katu i u potkrovlju mogu biti poslovni prostori uredske i drugih namjena.

PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA PO ČESTICAMA I NAMJENAMA

tablica 2a.

| Oznaka građevne čestice i način gradnje: S - slobodnostojeća, P - poluugrađena ili U - ugrađena građevina | k.č.br. | Površina građevine čestice | Izgrađenost građevne čestice (prema PPUG Umag) | | GLAVNA GRAĐEVINA | | POMOĆNA GRAĐEVINA | | Izgrađenost građevne čestice min | | Izgrađenost građevne čestice max | | Visina građevine (max) | Broj stanova | Potrebno parkirališno - garažnih mjesta | Koeficijent izgrađenosti (TI/P) | Bruto razvijena površina građevine (BRP) | Koeficijent iskorištenosti (BRP/P) | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--|--|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------|----------------------------------|----|----------------------------------|--------------|------------------------|--------------|---|---------------------------------|--|------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | m ² | m ² | TP m ² | etaže | TP m ² | etaže | m ² | % | m ² | % | | | | | | | m | kg | m ² | kis | | | | | | | | | |
| S1 | P | 6508-dio, 6510-dio | 467 | 262 | 157 | P+1 | 70 | P | 93 | 20 | 227 | 49 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,49 | 284 | 0,61 | | | | | | | | | | | | | |
| S2 | P | 6507-dio, 6508-dio, 6509 | 587 | 316 | 205 | P+1 | 91 | P | 117 | 20 | 296 | 50 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 501 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | |
| S3 | P | 6503 | 702 | 368 | 255 | P+1 | 113 | P | 140 | 20 | 368 | 52 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,53 | 623 | 0,89 | | | | | | | | | | | | | |
| S4 | P | 6502-dio | 449 | 254 | 185 | P+1 | 82 | P | 90 | 20 | 254 | 57 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,59 | 339 | 0,76 | | | | | | | | | | | | | |
| S5 | P | 6500-dio, 6511-dio, 6514, 6515, 6516-dio | 221 | 132,6 | 107 | P+1 | 15 | P | 123 | 56 | 123 | 56 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,56 | 229 | 1,04 | | | | | | | | | | | | | |
| S6 | U | 6538 | 75 | 52 | 48 | P+2 | | | 48 | 64 | 48 | 64 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,64 | 144 | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| S7 | U | 6539, 6540-dio | 95 | 66 | 48 | P+1 | | | 48 | 51 | 48 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 96 | 1,01 | | | | | | | | | | | | | |
| S8 | U | 6540-dio | 86 | 60,2 | 44 | P+1 | | | 44 | 51 | 44 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,51 | 88 | 1,02 | | | | | | | | | | | | | |
| S9 | P | 6542 | 152 | 91,2 | 37 | P+1 | 40 | P | 77 | 51 | 77 | 51 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,52 | 114 | 0,75 | | | | | | | | | | | | | |
| S10 | U | 6537 | 57 | 40 | 30 | P+2 | | | 30 | 53 | 30 | 53 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,53 | 90 | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| S11 | P | 6536 | 92 | 55 | 46 | P+2 | | | 46 | 50 | 46 | 50 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,5 | 138 | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| S12 | P | 6516-dio, 6533, 6534 | 121 | 86 | 86 | P-P+2 | | | 86 | 71 | 86 | 71 | 9 | 1 | 1 | 0,71 | 186 | 1,54 | | | | | | | | | | | | | |
| S13 | U | 6516-dio, 6532 | 97 | 76 | 97 | P-P+1 | | | 76 | 78 | 97 | 100 | 7,5 | 1 | 1 | 1 | 173 | 1,78 | | | | | | | | | | | | | |
| S14 | S | 6544, 6545-dio, 6546/1-dio, 6546/2-dio | 542 | 259 | 161 | P-P+1 | 87 | P | 248 | 46 | 248 | 46 | 7,5 | 1 | 1 | 0,46 | 333 | 0,61 | | | | | | | | | | | | | |
| S15 | S | 6547, 6548 | 569 | 271 | 150 | P+1 | 87 | P | 237 | 42 | 237 | 42 | 7,5 | 1 | 1 | 0,42 | 387 | 0,68 | | | | | | | | | | | | | |
| S16 | P | 6550/1 | 307 | 181 | 156 | P-P+1 | 39 | P | | | 181 | 59 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,64 | 337 | 1,1 | | | | | | | | | | | | | |
| S17 | P | 6550/2 | 192 | 115 | 93 | P-P+1 | 47 | P | | | 115 | 60 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,73 | 218 | 1,14 | | | | | | | | | | | | | |
| S18 | P | 6552-dio | 669 | 353 | 125 | P-P+1 | 56 | P | | | 181 | 27 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,27 | 306 | 0,46 | | | | | | | | | | | | | |
| S19 | P | 6552-dio | 714 | 373 | 125 | P-P+1 | 56 | P | | | 181 | 25 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,25 | 306 | 0,43 | | | | | | | | | | | | | |
| S20 | P | 6518-dio, 6519 | 103 | 64 | 64 | P-P+1 | | | 64 | 62 | 64 | 62 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,62 | 115 | 1,12 | | | | | | | | | | | | | |
| S21 | U | 6516-dio, 6518-dio, 6520 | 92 | 64 | 63 | P+1 | | | 63 | 68 | 63 | 68 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,68 | 126 | 1,37 | | | | | | | | | | | | | |
| S22 | U | 6521 | 170 | 119 | 63 | P+1 | | | 63 | 37 | 63 | 37 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,37 | 126 | 0,74 | | | | | | | | | | | | | |
| S23 | S | 6604-dio | 576 | 274 | 144 | P+1 | 96+63 | P | 274 | 48 | 274 | 48 | 7,5 | 1-2 | 1-3 | 0,53 | 418 | 0,73 | | | | | | | | | | | | | |
| S24 | P | 6604-dio, 6605 | 428 | 244,6 | 144 | P-P+2 | 35+116 | P | 245 | 57 | 245 | 57 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,67 | 427 | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| S25 | P | 6606, 6607-dio | 210 | 126 | 111 | P-P+2 | | | 111 | 53 | 111 | 53 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,53 | 287 | 1,37 | | | | | | | | | | | | | |
| S26 | S | 6607-dio | 736 | 346 | 111 | P+1+M | 307 | P | | | 346 | 47 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,57 | 540 | 0,73 | | | | | | | | | | | | | |
| S27 | S | 6608 | 763 | 358 | 144 | P+1+M | 254 | P | | | 358 | 47 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,52 | 610 | 0,8 | | | | | | | | | | | | | |
| S28 | S | 6609 | 587 | 279 | 145 | P+1 | 182 | P | 327 | 56 | 279 | 48 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,56 | 424 | 0,72 | | | | | | | | | | | | | |
| S29 | S | 6610 | 665 | 314 | 140 | P+1 | 199 | P | 339 | 51 | 314 | 47 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,51 | 454 | 0,68 | | | | | | | | | | | | | |
| S30 | S | 6611 | 545 | 260 | 207 | P-P+1 | 78 | P | | | 260 | 48 | 7,5 | 1-3 | 1-4 | 0,52 | 424 | 0,78 | | | | | | | | | | | | | |
| S31 | S | 6612 | 580 | 276 | 153 | P-P+1+M | 199 | P | 352 | 61 | 276 | 48 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,61 | 460 | 0,79 | | | | | | | | | | | | | |
| S32 | S | 6613 | 1.180 | 508 | 230 | P-P+1+M | 344 | P | 574 | 49 | 508 | 43 | 9 | 1-3 | 1-4 | 0,49 | 658 | 0,56 | | | | | | | | | | | | | |
| stambeno ukupno | | | | | | | | | | | | 32-70 | 32-98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 čestice | | | | | | | | | | | | 6.048 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 | 3.915 | 6.048 |
| | | | | | | | | | | | | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 | 9.961 |

PREGLED PROSTORNIH POKAZATELJA PO ČESTICAMA

tablica 2b.

| Oznaka građevne čestice i način gradnje: S - slobodnostojeća, P - poluugrađena ili U - ugrađena građevina | k.č.br. | Površina građevne čestice | | Izgrađenost građevne čestice (prema PPUG Umag) | GLAVNA GRAĐEVINA | | POMOĆNA GRAĐEVINA | | Izgrađenost građevne čestice min | Izgrađenost građevne čestice max | Visina građevine (max) | Broj stanova | Potrebno parkirališno - garažnih mjesto | Koeficijent izgrađenosti (TI / P) | Bruto razvijena površina građevine (BRP) | Koeficijent iskorištenosti (BRP / P) |
|---|---------|--|----------------|---|---------------------|---------|----------------------|--------------|---|---|------------------------------|-----------------|--|---|---|--|
| | | m ² | m ² | | TP m ² | etaže | TP m ² | etaže | | | | | | | | |
| M1 | U | 6500-dio, 6511-dio, 6512-dio, 6513, 6516-dio | 809 | 444 | 416 | P+1 | | 416 | 51 | 416 | 51 | 6-8 | 14 | 0,51 | 832 | 1,03 |
| M2 | P | 6516-dio, 6525-dio, 6526, 6527, 6528, 6554-dio | 495 | 275 | 281 | P+1 | | 281 | 57 | 281 | 57 | 4-6 | 27 | 0,57 | 562 | 1,14 |
| mješovito ukupno | | | 1.304 | 719 | 697 | | | 697 | 53 | 697 | 53 | 10-14 | 41 | | 1.394 | 1,07 |
| D1 | P | 6512-dio | 33 | 30 | 30 | P+2 | | 30 | 91 | 30 | 91 | | 1 | 0,91 | 90 | 2,73 |
| D2 | P | 6516-dio, 6530-dio, 6531, 6554-dio, 6555 | 1.475 | 716 | 427 | P-P+2+M | 126 | 553 | 37 | 553 | 37 | | 10 | 0,37 | 1.162 | 0,79 |
| D3 | S | | 17 | | 10 | P | | 10 | 59 | 10 | 59 | | | 0,59 | 10 | 0,59 |
| javno i društveno ukupno | | | 1.525 | | 467 | | 126 | 593 | 39 | 593 | 39 | | 11 | | 1262 | 0,82 |
| R1 | S | 6554-dio | 2.447 | 951 | 160 | P | | | | 160 | 7 | 4 | 3 | 0,07 | 160 | 0,07 |
| R2 | S | 6499-dio, 6501-dio | 953 | 428 | 111 | P+1 | | | | 111 | 12 | 7,5 | 2 | 0,12 | 222 | 0,23 |
| rekreacija ukupno | | | 3.400 | 1.379 | 271 | | | | | 271 | 8 | | 5 | | 542 | 0,16 |
| T2-1 | S | 6535, 6546/1-dio, 6546/2-dio | 849 | 392 | 315 | P+1 | | 315 | 37 | 315 | 37 | post. | 15 | 0,37 | 525 | 0,62 |
| T2-2 | P | 6522, 6523 | 2.741 | 1.285 | 906 | P+1 | | 906 | 33 | 906 | 33 | 7,5 | 19 | 0,33 | 1.875 | 0,74 |
| T2-3 | S | 6524-dio | 1.020 | 452 | 360 | P+1 | | 360 | 35 | 360 | 35 | 7,5 | 5 | 0,35 | 534 | 0,52 |
| turističko - ugositeljsko ukupno | | | 4.610 | 2.129 | 1.581 | | | 1.581 | 34 | 1.581 | 34 | | 39 | | 2.934 | 0,63 |
| REKAPITULACIJA | | | 23.668 | | | | | | | 9.190 | | | 42-84 | | 128-194 | 16.093 |
| izgrađenost sveukupno | | | | | | | | | | | | | | | | |

planirana izgradnja

PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA PO ČESTICAMA I NAMJENAMA

tablica 2c.

| Namjena i oznaka građevne čestice | k.č.br. | Površina građevine čestice |
|--|---|-------------------------------|
| | | m ² |
| Z1 | 6516-dio, 6517, 6518-dio, 6529-dio, 6530-dio, 6554-dio | 4.845 |
| Z2-1 | 6500-dio, 6510-dio, 6511-dio | 1.125 |
| Z2-2 | 6524-dio, 6525-dio, 6554-dio | 4.065 |
| ZZ1 | 6499-dio | 531 |
| ZZ2 | 6549 | 15 |
| zelene površine ukupno | | 10.581 |
| JPP1 | 6511-dio | 711 |
| JPP2 | 6499-dio, 6500-dio, 6501-dio, 6502-dio, 6504, 6505, 6507-dio, 6508-dio | 1.674 |
| ulice ukupno | | 2.385 |
| P1 | 6546/1-dio, 6546/2-dio, 6543, 6545 | 753 |
| P2 | 6516-dio, 6524-dio | 942 |
| P3 | 6499-dio, 6500-dio | 1.163 |
| kolno-pješačke - javno-prometne površine ukupno | | 2.858 |
| IS (TS) | 6553, 6554-dio | 38 |
| infrastrukturni sustavi ukupno | | 38 |
| sveukupno DPU | | 39.530 |

Iz tablica je vidljivo da je tlocrtna izgrađenost čestica mala, s iznimkom dijela postojećih zgrada kojima je tlocrt praktički jednak površini čestice. Bruto razvijena površina svih građevina (max.) je 16.093 m².

Tablica pokazuje da je ukupna bruto površina stanova oko 9.961 m². Moguća je gradnja ili uređenje 42-84 stana. S obzirom na to da je to zbroj minimalnih i maksimalnih mogućnosti jasno je da će broj stanova biti između ova dva ekstrema. Planiran broj stanova je 78. Uz 3 stanovnika po stanu to daje 228 stanovnika. PPUG-om je za Seget planirano 236 stanovnika.

Površina prostora javnih i turističkih građevina je max. 2.934 m², sa do 76 ležajeva.

Koncept rješavanje potreba za parkiranjem je lociranje parkirališta na česticu, a za javne zgrade vani na ulici. Na građevinskim česticama stambene i mješovite namjene mogu se graditi garaže u sklopu građevine ili u za to označenoj zoni.

2.4. Smještaj građevina na građevnim česticama

Smještaj građevina na građevnim česticama određen je na grafičkim prikazima.

Određene su:

- Granice gradivog dijela čestice za svaku građevinu;
- Namjena građevine i katnost;
- Obavezni građevni pravac;
- Mjesta mogućih položaja ulaza u građevinu (kolnih i pješačkih);
- Zone uređenja predvrtova i vrtova;
- Udaljenosti od rubova građevnih čestica te međusobne udaljenosti građevina.

Granice gradivog dijela čestice definirane su obavezanim građevnim pravcem, dubinom te udaljenostima od susjednih građevnih čestica.

Unutar granica gradivog dijela čestice treba smjestiti tlocrt građevine, tj. vertikalnu projekciju svih izgrađenih elemenata u svim etažama. Temelji i drenaže mogu biti izvedeni tako da su podzemno izvan zone gradivog dijela i granice čestice do najviše 1 m.

Pomoćne građevine se mogu graditi na za to određenom dijelu građevne čestice i u dijelu označenom za gradnju osnovne građevine.

2.5. Oblikovanje građevina

Oblikovanje svih građevina treba biti tako da se uklopi u vrijednosti zaštićenog kompleksa, kako po gabaritima tako i po detaljima i materijalima. Kod izrade projekata svih građevina oblikovni elementi mogu biti međusobno usklađeni uz istovremeno postignutu specifičnost svake od građevina.

Nove građevine treba oblikovati na način da suvremenim oblikovanjem, materijalima i odnosom prema okruženju jasno ukazuje na sadržaje i namjenu same građevine, ne namećući se najvrjednijima a to su hotel i kula.

Krovovi mogu biti različitih oblika i materijala vodeći pri tom računa o usklađenom odnosu spram najvrjednijih zaštićenih zgrada. Ako su kosi trebaju biti pokriveni crijepom.

Radi stvaranja skladnog doživljaja naselja za nove i rekonstruirane građevine boja pročelja treba odrediti tako da se stvori identitet naselja. Unutar granica povijesne cjeline pri oblikovanju treba respektirati detaljne propozicije nadležnog konzervatorskog odjela.

2.6. Uređenje građevnih čestica

2.6.1. Čestice stambenih i građevina mješovite namjene

Na građevnim česticama stambenih i građevina mješovite namjene treba predvidjeti rješenje potreba za površinama za parkiranje i garažiranje automobila, predvrtovi, vrtovi te prostori za pomoćne građevine.

- Sve čestice mogu imati ogradu.
- Uz ograde treba saditi živicu ili grmoliko bilje, uz očuvanje postojećih vrijednih ogradnih zidova.
- Na slobodnom tlu treba na svakoj čestici predvidjeti sadnju stabala.
- Parkirališta u dvorištu treba popločiti elementima kroz koje može rasti trava ili ih izvesti u šljunku ili sipini.
- Iznad parkirališta se mogu postavljati pergole i tende.

2.6.2. Čestice javne namjene

Na ovim česticama treba sačuvati vrijedna postojeća stabla i zasaditi nova posebno označena na grafičkom prikazu. Na česticama D2 i D3 treba predvidjeti ograde. Treba sačuvati postojeće vrijedne ogradne zidove. Uz ograde se može zasaditi živicu. Staze trebaju biti u šljunku ili sipini, a na čestici D2 treba obnoviti grlo nekadašnjeg bunara tako da u njemu bude voda. Krajobraznim projektom će se riješiti drugi elementi uređenja.

2.6.3. Čestice rekreacijske namjene

Treba ih urediti tako da se omogući mirno korištenje igrališta i prostora oko zgrada. S obzirom na to da će zelenilo biti rubno uz čestice i na njima se može urediti površine sa sipinom ili popločenjem uz suglasnost Konzervatorskog odjela.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže

Sve površine u osnovnoj razini koridora ulica treba dimenzionirati na način i u širinama koje će omogućiti sigurno i nesmetano odvijanje prometa svih vrsta i u svim vremenskim razdobljima i uvjetima.

Kolnici ulica koje su tako označene trebaju biti asfaltirani i širine 6,00 m. S obzirom da moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN, gornji stroj svih ulica kao i prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila, mora biti izveden od nosivog sloja zbijenog kamenog materijala, cementom stabiliziranog nosivog sloja, gornjeg nosivog sloja i habajućeg sloja asfaltbetona.

U zonama križanja treba osigurati punu preglednost u svim privozima.

One za koje je određeno da im završni sloj bude u sipini, također treba postići nosivost od min. 100 kN osovinskog pritiska.

Pristup na građevne čestice obiteljskih kuća treba omogućiti preko skošenih rubnjaka.

Glavni pristup u naselje omogućiti će nova prometnica koja će biti priključena na cestu Seget-Finida i tangira naselje sa sjeverne i istočne strane. Kolnik je predviđen u širini od 6,0 m, a samo jednostrani nogostup širine 1,5 m uz naselje odvojen je razdjelnim pojasom zelenila širine 1,5 m od kolnika. Na samom početku prometnice predviđeno je obostrano parkiralište uz kolnik. Za potrebe kretanja invalidnih osoba na križanjima ulica predviđeno je izvesti skošene rubnjake u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Postojeću ulicu u sjevernom dijelu naselja uz koju se djelomično ruši postojeća izgradnja treba rekonstruirati na način da omogući što kvalitetniji pristup u naselje. Kolnik je predviđen širine 6,0 m sjeverni nogostup širine 1,5 m odvojen je od kolnika razdjelnim pojasom zelenila širine 2,0 m, južni nogostup širine 1,5 m je uz kolnik, a postojeći pojas zelenila širine cca 1,5 m uz regulacijsku liniju odnosno objekte se zadržava.

Autobusna stajališta sa nadstrešnicom se predlaže urediti uz križanje ispred ulaza u kompleks. Nadstrešnice će biti prema katalogu koji je usvojio Grad Umag kao mjerodavne.

3.2. Javna parkirališta

Izgradnja parkirališta predviđena je uz prometnice za posjetitelje, goste hotela i stanovnike naselja koji na vlastitoj građevnoj čestici ne mogu izgraditi parkiralište. U središnjem dijelu naselja predviđeno je zasebno parkiralište samo za potrebe hotela.

Parkirališna mjesta moraju se izvesti minimalnih dimenzija 5,0 m × 2,5 m.

Potreba za parkirališno garažnim mjestima je određena temeljem normativa PPUG-a i prikazano je u tablicama 2a. i 2b.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Distribucijsku telekomunikacijsku kanalizaciju treba izvesti unutar planiranih koridora putem tipskih zdenaca i PVC cijevi u koje će se uvlačiti telekomunikacijski kabeli različitog kapaciteta i namjene.

Uz cijevi za planirane telefonske kapacitete potrebno je prilikom izgradnje nove DTK mreže shodno odredbama Zakona o telekomunikacijama postaviti i minimalno dvije dodatne cijevi koje će se koristiti za prijenos radijskih, televizijskih i drugih signalnih kabela te položiti i dodatnu rezervnu cijev.

Izvršit će se izmještanje postojećih kabela gdje je to potrebno.

Zračne vodove treba zamijeniti podzemnim kabelima.

Treba projektirati i ugrađivati opremu prema važećim zakonskim propisima (Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture, "Narodne novine" br. 88./01.).

Dokumentacija za dobivanje građevne dozvole mora sadržavati:

- a) projekt TK instalacije u objektu;
- b) projekt distributivne telefonske kanalizacije (DTK)

TK instalaciju treba projektirati prema Uputstvu o izradi instalacija i privoda, a DTK prema Uputi za planiranje pristupnih mreža od listopada 2000. g. te Uputama za projektiranje i gradnju DTK od srpnja 1997.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Pod rekonstrukcijom vodova komunalne infrastrukture podrazumijeva: zamjena, povećanje kapaciteta, dopuna postojećih kapaciteta i izmještanje postojećih izgradnjom novih vodova.

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

3.4.1. Odvodnja

Sustav javne odvodnje planiranje kao razdjelni. Za prihvata sanitarnih i otpadnih voda služiti će fekalna kanalizacija.

Kanalizaciju i sve kanalske priključke treba izvoditi vodonepropusno.

Do izgradnje kanalizacije treba graditi nepropusne septičke jame.

Površinsku odvodnju s cestovnih prometnica treba odvoditi u oborinsku kanalizaciju.

Idejnim projektom odvodnje naselja odrediti će se profili i nivelete javnih kanala, kote usporne vode u kanalima i način priključenja na glavni sabirni kanal naselja, kao i sustav oborinske odvodnje.

3.4.2. Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža treba osigurati sanitarne i protupožarne količine vode te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan prometnih površina do maksimalne međusobne udaljenosti od 80 m.

Protupožarna količina vode određena je u količini od 15 l/s.

Vodoopskrbnu mrežu treba projektirati prstenasto uz osiguranje dvostrane dobave vode u slučaju puknuća cjevovoda.

Kućni priključci se izvode do glavnog vodomjernog okna s kombiniranim impulsnim brojilom za sanitarnu i protupožarnu vodu. Vodomjerno okno mora biti postavljeno izvan građevine, ali unutar njezine čestice. Na kućnom priključku unutar javne površine treba biti izgrađen zasun sa ugradbenom armaturom.

Za izgradnju vodoopskrbne mreže osigurani su potrebni pojasevi unutar koridora prometnice.

3.4.3. Plinoopskrba

Planom se određuje plinifikacija naselja zemnim plinom putem srednjetačne mreže plinovoda. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s važećim propisima.

Zidne ormariće s plinskim regulacijskim uređajem treba postavljati na vanjskom zidu građevina, a u građevine se može uvoditi samo niski tlak.

Za srednjetačne plinovode treba koristiti polietilenske cijevi PEHD visoke gustoće.

Srednjetačna plinovodna mreža treba biti projektirana i izgrađena u skladu s važećim propisima i projektnim zadatkom, a što se prije svega odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od građevina (2 m za srednjetačne plinovode) i od drugih vodova komunalne infrastrukture (1m). Uvjete i trasu plinovoda na koji će se Seget priključiti odrediti će se lokacijskom dozvolom u suradnji sa distributerom.

3.4.4. Elektroopskrba

Napajanje nove transformatorske stanice osigurat će se izgradnjom srednjenaponske mreže.

Elektroenergetske kabele neovisno od naponske razine i vrste potrošnje treba postavljati isključivo izvan kolnih površina. U tu svrhu su osigurane trase u nogostupima odnosno duž pješačkih staza i puteva.

Svi elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju (kablirani).

Elektroenergetsku opskrbu omogućit će zamjenska transformatorska stanica opremljena u skladu sa standardima HEP-a, Elektre Umag instalirane snage 630 kVA. U tu svrhu planom je za nju osigurana posebna građevna čestica dimenzija 5,0 × 7,0 m.

3.4.5. Javna rasvjeta

Sve ulice, trgovi i parkovi moraju biti osvjetljeni postavljanjem visokih i niskih stupova javne eko rasvjete, u skladu s namjenom pojedinog prostora.

Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Sve prometnice i prometne površine uključujući pješačke ulice i trgove trebaju biti rasvijetljeni u klasi javne rasvjete koja odgovara njihovoj prometnoj funkciji odnosno namjeni.

Prema Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom određena je klasa javne rasvjete C3 (M4) za kolnik i klasa P4 za pješačke staze.

3.4.6. Opći uvjeti

Minimalni nadsloj zemlje iznad plinovoda treba iznositi 1,0 m, iznad telekomunikacijskih vodova i elektroenergetskih kabela 0,80 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m.

Posebne uvjete građenja propisane zakonima i drugim propisima izdala su za to nadležna trgovačka društva odnosno tijela uprave u postupku prethodne rasprave što je uneseno u ovaj plan.

U poprečnim profilima ulica prikazani su koridori te zaštitni pojasevi za vođenje komunalnih instalacija unutar svih ulica.

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture, na udaljenosti najmanje 2,5 m od postojećih ili planiranih stabala.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

4.1. Parkovi

Zajedničko obilježje svih parkova je da im osnovni fond zelenila čine postojeća stabla i travnjaci. Njih se dopunjuje sadnjom novih, sadnjom grmlja i uređenjem i cvjetnjaka.

Nastojeći naglasiti i oblikovnim izrazom različitost ali i funkcionalnost u odnosu na sustava naselja, u parkovima su sve staze predviđene tako da ne tvore ortogonalni već niz kosih ili zaobljenih smjerova i ploha. Neke od njih služe i kao prilazi ulazima u građevine, a neke i kao pristupni putevi za vatrogasna i druga vozila. Staza će se izvesti u sipini ili šljunku.

U parkovima su predviđena dječja igrališta za predškolsku i djecu u dobi do 15 godina. Uz igralište se može izvesti fontana za vodu za piće.

Moguća je postava skulptura. Za sve parkove treba izraditi krajobrazne projekte.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

U obuhvatu plana najveći dio čini posebno vrijedna povijesna cjelina zaštićenog kulturnog dobra, gospodarsko stambenog sklopa Stancije Seget na površini od 2,46 ha.

Vrijednost predstavlja i postojeći fond stabala, naročito onih kvalitetnijih, većih i zdravih. Njih se planom nastoji sačuvati i uklopiti u budući izgled prostora kao vrijedan postojeći motiv i ekološku vrijednost.

Uređenje će se provoditi u skladu sa konzervatorskim propozicijama zadržanim u planu te prema detaljnim propozicijama konzervatorskog odjela za svaki projekt.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

6.1. Stambene građevine mješovite namjene

Gradit će se kao slobodnostojeće, dvojne ili zgrade u nizu s podrumom, prizemljem i katom uz moguće korištenje potkrovlja.

Maksimalna planirana katnost po visini ne odskače od postojeće izgradnje. Zgrade mogu imati konzolne istake na katu do 1,5 m dubine.

Duža pročelja zgrada su u pravilu odmaknuta od regulacijskih linija ulica. Dio tog prostora može se koristiti kao predvrtovi stanova, kao parkirališta, a kod naziva su određene i zone gradnje garaža.

Sve građevine su tako locirane da je razmak od ruba susjedne čestice veći od $h/2$, a minimalno 4 m.

Potrebe za parkiranjem se rješavaju u garažama i na parkiralištima na građevnoj čestici.

Za sve građevine je planom određen maksimalni gradivi dio građevne čestice, kako za glavne tako i za pomoćne građevine.

Ono je određeno sukladno točkama 2.2.17. i 2.2.21. Odredbi za provođenje PPUG-a.

6.2. Građevine javne i društvene namjene

Javna namjena D1

Obnovu kule u izvornom volumenu treba projektirati na temelju detaljne arhitektonske snimke stanja, a u skladu s propozicijama Konzervatorskog odjela.

Javna namjena D2

Zgrada će se obnavljati prema detaljnim smjernicama konzervatorskog odjela.

Obim i način rekonstrukcije treba odrediti u suradnji s Konzervatorskim odjelom.

Prije početka radova treba izraditi detaljnu arhitektonsku snimku postojećeg stanja.

Moguća je gradnja zamjenskih dijelova građevina, ali u okviru njihovih današnjih gabarita.

U dvorištu treba obnoviti postojeći dio nekadašnje cisterne kao fontanu ili drugi prostor sa vodom.

Na parceli se, u slučaju da se odabere namjenu centra za maslinarstvo može zasaditi masline kao element identiteta lokacije i postaviti kamenice.

Javna namjena D3

Mala zgrada će se urediti prema posebnom prijedlogu.

6.3. Turističko-ugostiteljska građevina**Građevina T2-1**

Postojeća zgrada će se održavati u okviru današnjeg tlocrta, sa visinom do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Ulaz u zgradu će za pješake biti preko postojećeg puta sa parkirališta.

Građevina T2-2

Ulazne prostore će imati orijentirane na ulazni park. Opskrba je moguća s ulice jugoistočno od građevne čestice.

Građevina će imati visinu podrum, prizemlje i kat.

Građevina T2-3

Ovisno o odabranoj namjeni zgrade nju se može rekonstruirati ili za manji dio graditi zamjensku tlocrtnih dimenzija ne većih od postojeće. Visina može biti podrum, prizemlje i kat.

6.4. Trafostanica

Planirana je gradnja jedne zamjenske trafostanice 630 kVA, locirane uz put na trasi 10 kV dalekovoda tako da što je moguće ravnomjernije pokrije potrebe napajanja električnom energijom svih građevina i javnih površina. Dimenzije građevne čestice su 5×7 m. Postavljat će se tipska građevina.

6.5. Zone rekreacijske namjene

Površine zone R1 će se urediti tako da tenis tereni budu zemljani ili travnati, staze sa sipinom, terase uz objekt popločene, a zelenilo parkovno oblikovano.

Zgrada može u podrumu i prizemlju imati sadržaje garderobe, ugostiteljstvo, spremišta itd., a na katu sobe ili apartmane ili druge prostore u funkciji zone. Ako se umjesto tenis igrališta odluči za bazen ili druga igrališta, njihova površina može biti najviše jednaka onoj za tenis.

U sklopu zone R2 će se na urediti boćalište sa 4 staze kao zamjena za današnje igralište imati će i rasvjetu za noćno korištenje. Moguće je natkrivanje boćališta postavom montažno-demontažne konstrukcije koja će se koristiti zini. U zgradi će biti garderobe i ugostiteljski sadržaji za korisnike igrališta, spremišta i prostorije mjesnog odbora. Visina je podrum, prizemlje i kat.

Ulaz u dio građevine javne namjene treba biti odvojen od ostalog dijela zgrade.

6.6. Parkovi i parkovno uređen trg

Parkovi će se urediti tako da kao osnovni fond zelenila koriste postojeća stabla, a kao dio staza postojeće. Sustav staza je zamišljen tako da, pod hotelom bude centralna os za ulaz u zgradu, a iz ulaza u kompleks dijagonalno staze vode u druge dijelove naselja.

Time će se naglasiti različitost prostora koji se i koriste različito. Pri tom je vođeno računa o tome da se neke od staza moraju koristiti i kao pristupni putevi za vatrogasna vozila ili kao pješački i interventni pristupi do ulaza u zgrade. Takve staze će imati minimalnu širinu od 3 m. U parkovima će se urediti dječja igrališta, postaviti urbana oprema, fontane, a mogu se postaviti i skulpture.

Fond zelenila obogatit će se novima stablima, grmljem i cvjetnjacima te uređenjem travnjaka.

Vrste stabala što će se zasaditi u parkovima će se odrediti projektnom dokumentacijom uz očuvanje postojećih koja daju identitet Segetu.

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

7.1. Unutar zone zaštićene povijesne cjeline⁴ sve intervencije će se odvijati na temelju detaljnih propozicija konzervatorskog odjela, koje treba ishoditi u tijeku izrade projektne dokumentacije.

Kao podlogu za projektiranje za svaku građevinu unutar zaštićene cjeline treba izraditi detaljni arhitektonski crtež postojećeg stanja.

Značajnu ambijentalnu vrijednost ima postojeće drveće, a napose cedar, borovi, čempresi. Ono se treba sačuvati a odabir za sadnju novih stabala vršiti u suradnji sa konzervatorskim odjelom.

7.2. Za sve zahvate unutar zone zaštite potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela. To se odnosi i na sve graditeljske i obrtničke radove na građevini.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

8.1. Parcelacija

Nakon donošenja plana će se parcelaciju provesti u katastarskom operatu. Građevne čestice su oblikovane pod građevinom tamo gdje je to i danas tako.

Nove građevne čestice svih namjena su određene tako da se u najvećoj mogućoj mjeri poštuju vlasnički odnosi.

Točne površine građevne čestice biti će određene parcelacionim elaboratima.

8.2. Stambene i stambeno-poslovne građevine

Dokumentacija za građevnu dozvolu treba biti u skladu s izvodom iz DPU-a za one zahvate za koje se prema odredbama Zakona o gradnji izdaje građevna dozvola.

Za nizove bi trebalo izraditi projekt tako da zgrade budu međusobno oblikovno usklađene. Pri izradi projektne dokumentacije treba u sklopu izrade idejnog projekta ishoditi konzervatorske propozicije.

⁴ Rješenje Ministarstva kulture
Klasa: UP-I-612-08/02-01/1091, Urbroj: 532-10-1/8 (JB)-03-2, Zagreb, 31. siječnja 2003.
upisano u Registar kulturnih dobara RH – Listu zaštićenih kulturnih dobara, pod brojem Z-610

8.3. Građevine drugih namjena

Za intervencije na postojećim građevinama treba na temelju arhitektonskih crteža postojećeg stanja, u suradnji s konzervatorskim odjelom, izraditi idejni projekt, a nakon potvrde o usklađenosti sa konzervatorskim smjernicama prići razradi glavnog projekta za građevnu dozvolu. Isti postupak treba provesti i za novu gradnju.

8.4. Ulice naselja, kolno-pješački prostori i parkovi

Nakon donošenja plana će se izraditi glavne i izvedbene projekte, prikupiti suglasnosti i izdavati građevne dozvole, vodeći računa o ograničenjima i obavezama iz plana.

8.5. Etapnost realizacije plana

Predviđena je etapna realizacija. Njenu dinamiku nije moguće precizno odrediti. No prilikom gradnje i uređenja treba na jednoj građevnoj čestici izvesti radove tako da i etapno rješenje djeluje skladno, a ne kao nedovršeno gradilište.

8.6. Izdavanje građevinskih dozvola

U tablicama su dani podaci o bruto površinama i građevnim česticama. U gabaritima odstupanja od zone izgradnje i građevne linije označenih na grafičkim prikazima mogu iznositi do 1 m radi temeljenja ili drugih elemenata građevina. Broj potrebnih parkirališta i garaža označen u tabeli treba ostvariti vodeći računa o stvarnom BRP-u i namjeni.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Radi sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš treba predvidjeti i provesti sljedeće mjere:

Za zaštitu podzemnih voda:

Zagađenje podzemnih voda i tla spriječiti će se izgradnjom razdjelnog sustava i to nepropusne kanalizacijske mreže za sanitarnu vodu. Obavezna je ugradnja dodatnih pročištača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u vanjske kanale za oborinske vode parkirališta.

Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka – mjerno revizionih okana. Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavni nivo podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Do gradnje sustava javne kanalizacije mogu se graditi nepropusne sabirne jame ili biološki pročištači malog kapaciteta.

Radi zaštite zraka građevine treba izvesti tako da ne predstavljaju izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvari. S obzirom na to da se radi o stambenim, turističkim i javnim društvenim građevinama to će se osigurati. Do gradnje plinske mreže može se koristiti lož ulje i krutog goriva. Može se primijeniti rješenja kojima se za zagrijavanje koristi sunčevu energiju.

Za grijanje naselja te pripremu tople vode koristit će se plin.

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema van ne šire buku veću od dopuštene.

Za zaštitu tla od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zato se u građevini ili na građevnoj čestici treba osigurati odgovarajući prostor za odlaganje otpada do odvoza.

U naselju treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad). Za sakupljanje korisnog otpada će se odrediti lokacija za postavu odgovarajućih kontejnera u zoni zaštitnog zelenila.

Zaštita od potresa provoditi će se kod gradnje građevina i za bočališta uzimajući u obzir da je ovo područje očekivanog potresa od VI°-VII° MCS.

Zaštita od požara provoditi će se izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s nadzemnim hidrantima na propisanoj udaljenosti ne većoj od 80 m.

Prema rješenju vatrogasnih pristupa i površina za operativni rad vatrogasnih vozila, u svim ulicama i kolno-pješačkim površinama omogućit će se kretanje i intervencija vatrogasnog vozila.

Radi zaštite postojećeg zelenila, treba trase svih vodova komunalne infrastrukture voditi 2,5 m udaljeno od postojećih stabala.

Prije početka bilo kakvih radova potrebno je zaštititi oplatom visine 3 m sva kvalitetna postojeća stabla.

Okolo trafostanice treba predvidjeti sadnju zaštitnog zelenila u vidu visoke živice;

Uz prostore dječjih igrališta, i bočališta ne smije se projektirati sadnja biljnih vrsta koje imaju otrovno lišće ili plodove, kao ni one s trnjem;

Sprave za igru djece trebaju biti polivalentne, prilagođene starosnoj dobi djece za koju se igralište gradi, s predviđenim sigurnosnim zonama i gumenom podlogom;

9.1. Zaštita i spašavanje

Na području obuhvata plana nije planirana gradnja građevina skloništa. Međusobni razmaci zgrada su takvi da je uvijek osigurana njihova međusobna udaljenost od $h/2 + h/2 + 5$ m. Time je omogućen pristup interventnim vozilima i u slučaju urušavanja pojedine zgrade.

9.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planu

Do realizacije rješenja i namjena iz plana na građevinama koje namjenom ili položajem nisu u skladu s Planom može se u skladu s točkom 9.3.9. Odredbi za provođenje PPUG-a odobravati samo one zahvate rekonstrukcije, koji omogućavaju:

- sanaciju i zamjenu dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i krovništa u postojećim gabaritima,
- dogradnju spremišta za ogrjev,
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu,
- postavljanje novog krovništa bez nadozida, na građevinama s dotrajalim ravnim krovom,
- sanaciju postojećih ograda i gradnju potpornih zidova radi sanacije terena,
- sanaciju dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovništa,
- dogradnju sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl., površine do 10 BRP-a i do 5% ukupnog BRP-a za građevine nestambene namjene,
- prenamjenu i funkcionalnu preinaku građevine,
- zamjenu dotrajalih instalacija.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD UMAG

Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

REPUBBLICA DI CROAZIA

REGIONE ISTRIANA

CITTA' DI UMAGO

Assessorato all'assetto territoriale ed attività comunali

KLASA: 350-02/04-01/1

UR.BROJ:2105/05-07/04-08-77

Umag,

**PREDMET: IZRADA I DONOŠENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA „SEGET“
- EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA**

1. Izrada DPU Seget predviđena je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru («Službene novine Grada Umaga», br. 7/03) i pokrenuta je Zaključkom Gradskog Poglavarstva od 15. travnja 2004. godine.
2. Ugovor između Izrađivača Plana, tvrtke „Urbanistički Zavod Grada Zagreba“ d.o.o. Zagreb i Grada Umaga potpisan je 30. lipnja 2004. godine.
3. U skladu sa Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova (NN, br. 101/98), članak 3., dana 08. studenog 2004. godine održana je prethodna rasprava s članovima VMO Seget, članovima Odbora za prostorno planiranje i Odbora za komunalnu infrastrukturu, te 16. studenog 2004. godine s mještanima Segeta, a 14. prosinca 2004. godine održana je prethodna rasprava s predstavnicima tijela državne uprave i tvrtki s javnim ovlastima.
4. Izvješća o prethodnim raspravama i zapisnik sa sastanka građana naselja „Seget“ dostavljena su svim učesnicima, a tvrtkama s javnim ovlastima dostavljen je materijal u digitalnom obliku. Nacrt prijedloga Plana korigiran je temeljem dostavljenih primjedbi.
5. Gradskom Poglavarstvu dostavljen je Nacrt prijedloga DPU Seget na utvrđivanje Prijedloga DPU Seget. Zaključkom Gradskog Poglavarstva Klasa:350-02/04-01/01, Ur.broj:2105/05-02/01-05-35 od 19. siječnja 2006. godine utvrđen je Prijedlog Detaljnog plana uređenja Seget te isti je upućen na javnu raspravu.
6. Javna rasprava održana je od 30. siječnja do 01. ožujka 2006. godine, a javno izlaganje 22. veljače 2006. godine.
7. Nakon javne rasprave sastavljen je Zapisnik o izradi izvješća o javnoj raspravi koje je dostavljeno Gradskom Poglavarstvu zajedno sa Prijedlogom Plana na utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana.
8. Gradsko Poglavarstvo Zaključkom Klasa: 350-02/04-01/01, Ur.broj:2105/05-02/01-07-53 od 21. lipnja 2007. utvrdilo je Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja Seget, za kojega je ishodena suglasnost od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, dopis Klasa: 612-08/04-02/24, Ur.broj:532-04-11/4-07-12 od 18. rujna 2007. godine.

Postupak donošenja DPU-a Seget započeo je po odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

Na temelju članka 95., točka 4., i članka 325., točka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („NN“, br. 76/07) postupak izrade i donošenja prostornog plana i/ili njegovih izmjena i dopuna, u kojemu do stupanja na snagu navedenog Zakona od završetka javne rasprave je prošlo više od devet (9) mjeseci, dovršava se prema odredbama istog Zakona.

Prijedlog DPU-a Seget, istovjetan već utvrđenom Konačnom prijedlogu DPU-a Seget prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), Gradsko Poglavarstvo je uputilo na ponovnu javnu raspravu Zaključkom Klasa:350-02/04-01/01, Ur.broj:2105/05-02-08-63 od 13. veljače 2008.

Ponovna javna rasprava o Prijedlogu Detaljnog plana uređenja Seget održana je od 17. ožujka do 18. travnja 2008. godine.

Uvid u Prijedlog Detaljnog plana uređenja Seget moguće je bilo izvršiti u predvorju Gradske vijećnice u Umagu, garibaldi 6, prizemlje, svakim radnim danom od 8.00 sati do 14.00 sati u vrijeme trajanja javne rasprave.

Javno izlaganje održano je u utorak, 8. travnja 2008. godine s početkom u 18.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Umaga.

9. Tijekom trajanja javne rasprave, primjedbe i prijedlozi na Prijedlog detaljnog plana uređenja Seget mogli su se podnijeti na mjestu uvida – u knjigu primjedbi i prijedloga, ili pismenim putem na naslov: Grad Umag, Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Trg slobode br. 7.

Izrađeni su Zapisnik sa javnog izlaganja te Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu Detaljnog plana uređenja „Seget“. Planerska rješenja ugrađena su u Plan na temelju dostavljenih primjedbi, u skladu sa mišljenjem Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli.

10. Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu Detaljnog plana uređenja Seget upućen je na prihvaćanje od strane Gradskog Poglavarstva.

11. Zaključkom Gradskog Poglavarstva Klasa: 350-02/04-01/1, Ur.broj: 2105/05-02/01-08-73 od 14. srpnja 2008. godine prihvaćeni su Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu Detaljnog plana uređenja Seget te planerska rješenja koja su ugrađena u Plan na osnovu dostavljenih primjedbi.

12. U postupku izrade i donošenja DPU-a Seget, u Nacrt Konačnog prijedloga Plana ugrađena su rješenja na temelju dobivenih primjedbi od HEP-a, HRVATSKIH VODA i UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, Konzervatorski odjel u Puli.

Planer je ugradio planersko rješenje vezano za problematiku HI-GROUP-a d.o.o. u stečaju, odnosno predložena je turistička namjena na k.č. br. 6522 i k.č. br. 6524 obje k.o. Umag u vlasništvu navedene tvrtke.

13. Na temelju obavljenog razgovora između Planera i Gđe Branke Vitić (MZOPUG) te na osnovu članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, na Nacrt Konačnog prijedloga Plana tražene su suglasnosti od strane HRVATSKIH VODA - VGO za vodno područje primorsko-istarskih slivova te od strane KONZERVATORSKOG ODJELA U PULI.

14. Na Nacrt Konačnog prijedloga Plana dana 31. listopada 2008. godine ishoda je suglasnost od strane HRVATSKIH VODA, dopis Klasa: 350-02-08-01/0000906, Ur.broj:374-23-4-08-2.

Na Nacrt Konačnog prijedloga Plana dana 11. studenoga 2008. godine također je ishoda suglasnost od strane UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U PULI, dopis Klasa: 612-08/04-24, Ur.broj:532-04-14/04-08-17.

15. Nacrt Konačnog prijedloga Plana sa dobivenim suglasnostima upućen je Gradskom Poglavarstvu na prihvaćanje Konačnog prijedloga Plana. Zaključkom Klasa: 350-02/04-01/1,

Ur.broj: 2105/05-02/01-08-84 od 11. prosinca 2008. utvrđen je Konačni Prijedlog Detaljnog plana uređenja „Seget“.

Obzirom, da se dio obuhvata Plana nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora, prije upućivanja Konačnog prijedloga Plana Gradskom Vijeću na donošenje, na temelju članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji isti će se uputiti nadležnom Ministarstvu na suglasnost, uz prethodno ishođeno pozitivno mišljenje županijskog Zavoda za prostorno planiranje.

Izradio: Davor Brežnik, dipl. ing. građ.

Pročelnik:
Vida Ferlin, dipl. ing. građ.