

# Urban plan

Urban plan d.o.o.  
Prolaz Sv. Teodora 2, HR-52100  
OIB:37282769980  
+385 99 2303 582

Grad Umag - Umago  
Gradsko vijeće

Naziv prostornog plana:

## Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Umaga - Umago

(„Službene novine Grada Umaga-Umago“, br. 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst, 12/21 i 13/21 -pročišćeni tekst)

- Prijedlog za javnu raspravu -

### SAŽETAK ZA JAVNOST

Umag, veljača 2023.

Županija:	Istarska županija
Grad:	Umag-Umago
Gradonačelnik:	Vili Bassanese
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Umaga-Umago
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urban Plan d.o.o. Pula
Direktor:	Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Broj ugovora:	U-9/2021
Godina izrade:	2022.-2023.
Odgovorni voditelj za izradu nacrtu prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Eli Mišan dipl.ing.arh.
	Letizia Rojnić Poldrugovac dipl.ing.el.
	Suzana Brnabić arh.teh.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Umaga-Umago	Službene novine Grada Umaga-Umago, br.15/21
Odluka Gradskog vijeća Grada Umaga o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana:	Službene novine Grada Umaga-Umago, br.
Pečat Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago	
Predsjednik Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago :	Ivan Belušić
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave:	Diego Banković
Suglasnost na Prostorni plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19):	KLASA: UR.BROJ: od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  Pečat nadležnog tijela:	

## UVOD

Prostorni plan uređenja Grada Umaga-Umago donesen je 2004. godine, nakon čega je u više postupaka mijenjan i dopunjavani, sukladno potrebama Grada Umaga-Umago odnosno obvezama proizašlim iz odredbi važećih propisa. Odluke o donošenju objavljivane su u „Službenim novinama Grada Umaga“, br. 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst, 12/21 i 13/21 – pročišćeni tekst.

Postupak ovih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Umaga-Umago (dalje u tekstu: ID Plana) pokrenut je temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Umaga koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Umaga-Umago na sjednici održanoj dana 14.10.2021. godine te koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Umaga“, br. 15/21.

ID Plana izrađene su u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Odluke o donošenju Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst).

## OBUH VAT ID PLANA

Obuhvat ID Plana istovjetan je administrativnom području Grada Umaga-Umago te iznosi oko 83,50km<sup>2</sup>. Obuhvat ID Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora – ZOP-a.

## CILJEVI I RAZLOZI DONOŠENJA ID PLANA

Odlukom o izradi određeno je da su programska polazišta i ciljevi ID Plana razvoj i unapređenje lokalne sredine sadržani kroz slijedeće razloge za izmjene i dopune:

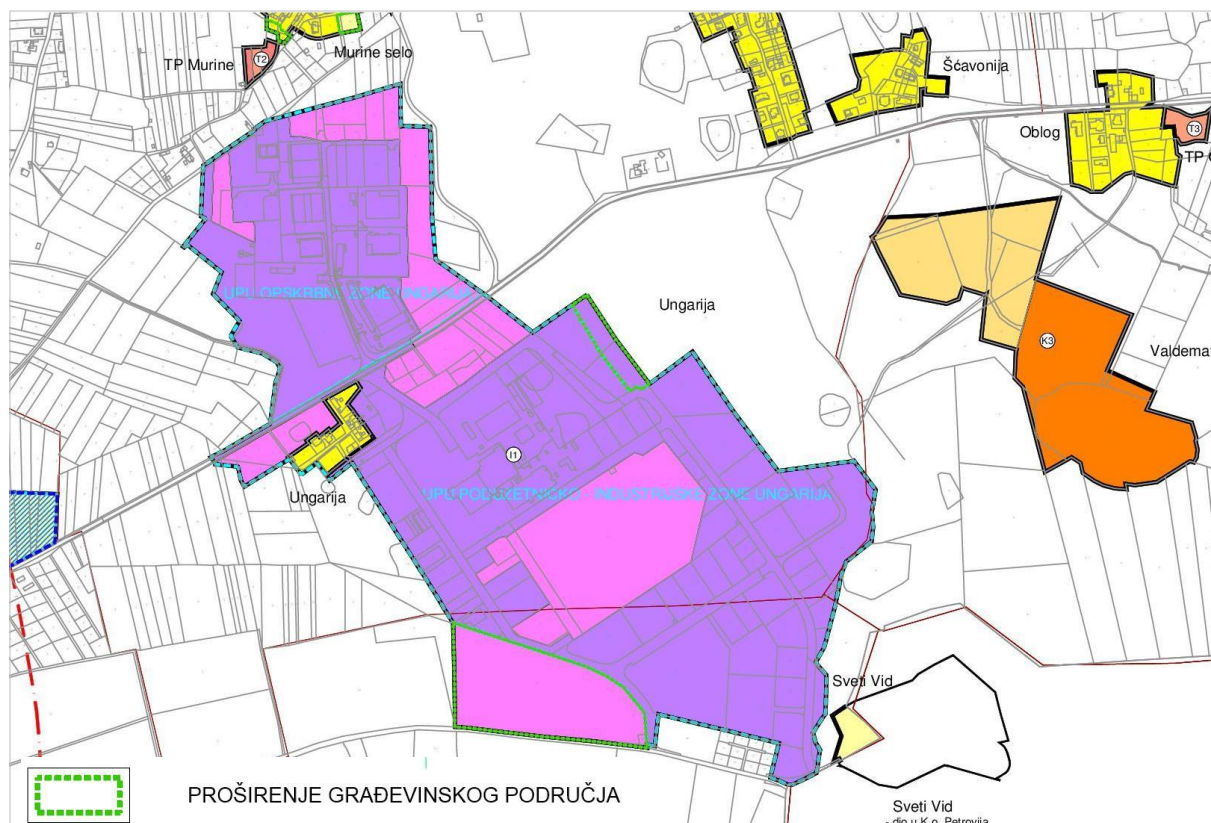
- analiza obuhvata postojećih građevinskih područja te njihovih korekcija, a na osnovu zaprimljenih zahtjeva građana i tvrtki tijekom zadnjih izmjena i dopuna Plana, koji se, radi formalnih razloga, nisu mogla razmotriti
- razmatranje mogućnosti proširenja granica građevinskog područja naselja Umag, izdvajanjem zatečenih dijelova istoga koji čine prostornu cjelinu (zonu) jedinstvene namjene i/ili putem realokacije te
- ostale izmjene tehničke naravi.

## PLANSKO RJEŠENJE

Na području Grada Umaga-Umago su planirana slijedeća izdvojena građevinska područja:

### 1. GOSPODARSKE PROIZVODNE NAMJENE, RADNE ZONE: Ungarija, Juricani i Makale

U ovom postupku izmjenjena i dopuna povećana je površina izdvojenog građevinskog područja Ungarija (vidljivo u grafičkom prikazu u nastavku) a građevinsko područje Vilanija – kamenolom je izbrisano.



Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene gradit će se građevine proizvodnih djelatnosti, kao i građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.), uslužne i komunalno servisne građevine, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine. Unutar tih građevinskih područja se mogu graditi i prateće ugostiteljske građevine.

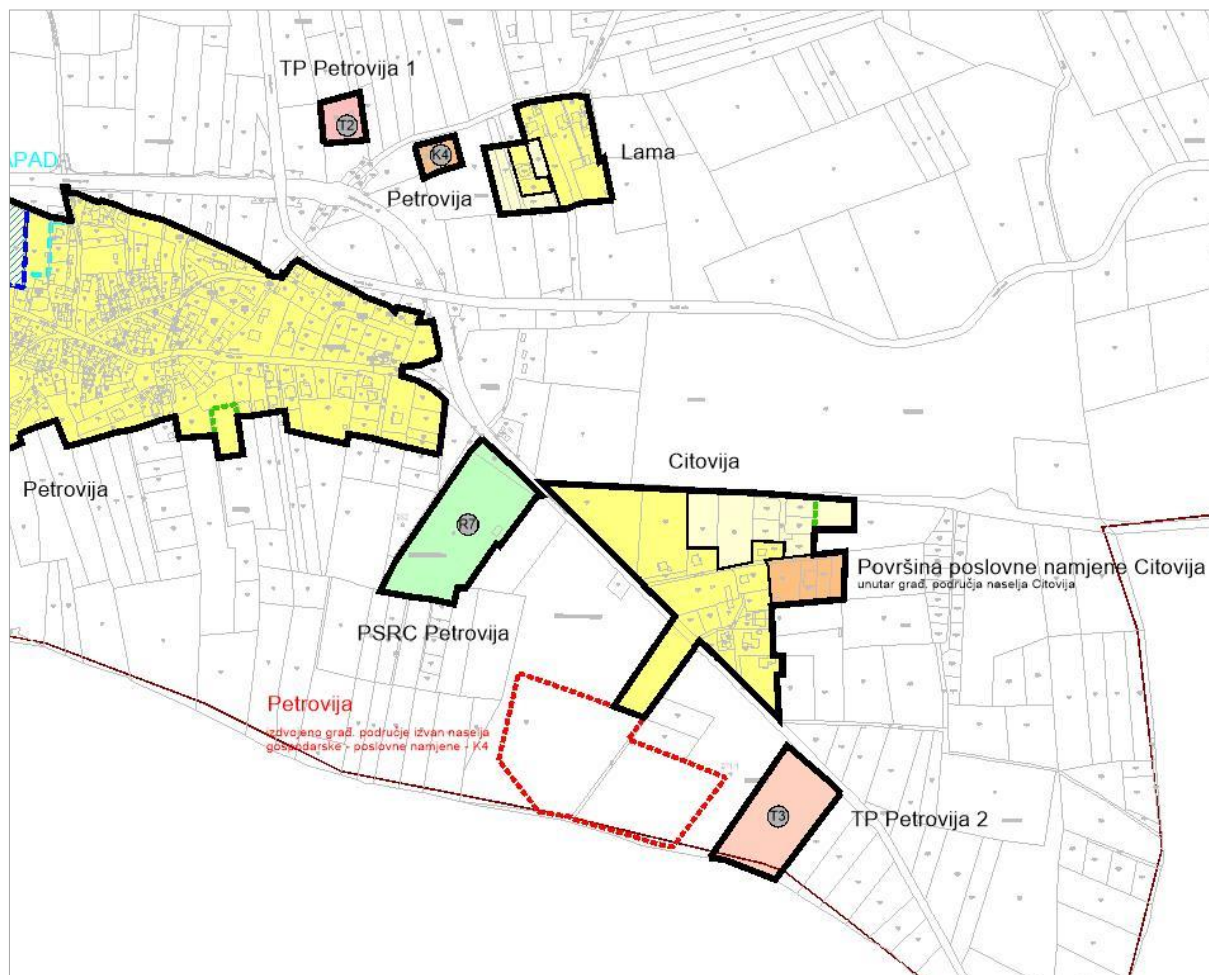
U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske – proizvodne namjene se mogu graditi građevine za privremeni smještaj kućnih ljubimaca u kojima će se kućnim ljubimcima pružati usluge smještaja i prehrane te njegovanje, treniranje, šetnju, igranje i/ili slično, kao i usluge stručne veterinarske skrbi i pomoći.

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene Ungarija (I1) Planom je omogućena i realizacija prostorija za smještaj radnika bez mogućnosti pružanja usluga turističkog smještaja u smislu bavljenja komercijalnom djelatnošću.

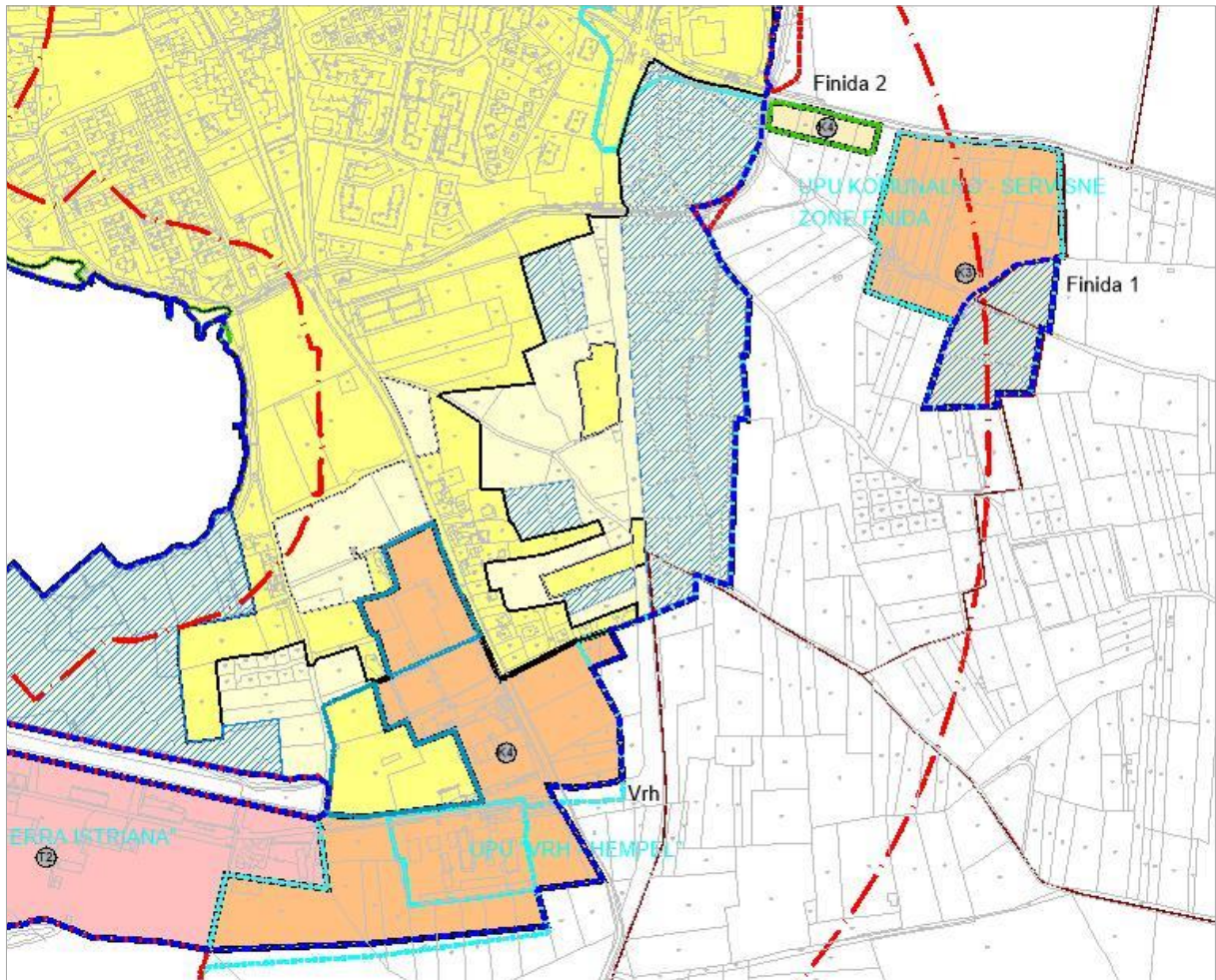
Izgradnja energetske građevine za proizvodnju električne energije iz sunčeve (solarne) energije planira se unutar ovih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

## 2. POSLOVNE, USLUŽNO SERVISNE NAMJENE: Petrovija, Vrh i Finida2

U ovom je postupku izmjena i dopuna ukinuto izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene Petrovija, a dosadašnje izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene Petrovija 2 je preimenovano u izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene Petrovija sve vidljivo iz grafičkog prikaza u nastavku.



U ovom je postupku izmjena i dopuna planirano novo izdvojeno građevinsko područje poslovne uslužno servisne namjene (K4) Finida 2, dok je građevinsko područje Vrh preoblikovano i prilagođeno stvarnom korištenju., sve vidljivo iz grafičkog prikaza u nastavku. U izdvojenim građevinskim područjima poslove, uslužno – servisne namjene (K4) Petrovija i Vrh dozvoljava se gradnja kamp odmorišta sukladno odredbama Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“, br. 54/16 i 68/19). Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne, uslužno servisne namjene Petrovija (K4) omogućava se izgradnja kompostane isključivo za otpad koji nastaje održavanjem zelenih površina – košnjom i orezivanjem zelenila (obrada zelenog otpada), a bez mogućnosti kompostiranja organskog dijela komunalnog otpada i drugog otpada.



### 3. POSLOVNE KOMUNALNO-SERVISNE NAMJENE: Finida 1, Donji Picudo, Valdemat i Kmeti

Dosadašnje građevinsko područje poslovne namjene Finida je preimenovano u izdvojeno građevinsko područje Finida 1 (K4). Sva građevinska područja poslovne komunalno servisne namjene su zadržana u istom obiku. Razlika u površinama je rezultatom primjena različitih katastarskih podloga.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Donji Picudo (K3) i Kmeti (K3) se mogu graditi građevine za privremeni smještaj kućnih ljubimaca u kojima će se kućnim ljubimcima pružati usluge smještaja i prehrane te njegovanje, treniranje, šetnju, igranje i/ili slično, kao i usluge stručne veterinarske skrbi i pomoći.

U izdvojenom građevinskom području Finida 1 (K3) mogu se graditi građevine prvenstveno komunalnih djelatnosti, kao i zanatske, uslužne, skladišne, servisne, trgovačke građevine, veletržnica poljoprivrednih proizvoda, benzinska postaja s pratećim uslužnim i trgovačkim sadržajima, te potrebna mreža i infrastrukturne građevine. U ovom se građevinskom području može graditi reciklažno dvorište. Izdvojeno građevinsko područje Valdemat (K3) namijenjeno je zbrinjavanju (prikupljanje, recikliranje, obrada i odlaganje) inertnog (građevnog) i zelenog otpada.

U tom građevinskom području omogućava se gradnja betonare i drugih građevina i sadržaja te postavljanje strojeva i uređaja za sortiranje, mljevenje, separaciju, predobradu i reuporabu recikliranog inertnog (građevnog) otpada, kao i za proizvodnju građevinskih proizvoda (osnovna sirovina – šljunak i pijesak, betonski i/ili drugi elementi od recikliranog materijala, kamen i sl.). Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne, komunalno servisne namjene Kmeti (K3) namijenjeno je izgradnji skloništa za životinje. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne, komunalno servisne namjene Donji Picudo (K3) je namijenjeno izgradnji pretovarne stanice u okviru koje će se vršiti skladištenje, priprema i pretovar otpada radi prijevoza prema mjestu njegove uporabe ili konačnog zbrinjavanja

#### 4. UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene u kojima će se graditi građevine ugostiteljske i turističke namjene su:

- Turistička razvojna područja (TRP):

- Alberi (T1, T2),
- Veli Jože (T1,T2,T3),
- Borozija (T1,T2),
- Bašanija (T1,T2,T3),
- Moj mir (T1,T2,T3),
- Katoro (T1, T2),
- Stella Maris (T1,T2),
- Umag-Punta (T1, T2),
- Kravlji rt (T2),
- Sveti Pelegrin (T2),
- Finida (T3),
- Park Umag (T1,T2,T3),

- Turistička područja (TP):

- Velika Stancija (T1),
- Savudrija (T3),
- Petrovija 1 (T2),
- Petrovija 2 (T3),
- Murine (T2),
- Oblog (T3),
- Vardica (T3),
- Stancija Lakoti (T3),
- Grota (T2)

Prema rješenju iz Prostornog plana Istarske županije najveći dozvoljeni turistički smještajni kapaciteti na području Grada Umaga-Umago iznose 38000 postelja.

U smještajni kapacitet iz prethodnog stavka ne uračunavaju se kapaciteti vrste smještaja iz:

- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ( NN 9/16., 54/16., 61/16., 69/17. i 120/19.) te
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16., 69/17. i 120/19.)



Koncentracije turističke i ugostiteljske djelatnosti naročito će se razvijati u turističkim razvojnim područjima (TRP), turističkim područjima (TP) i turističkim zonama unutar golf igrališta Markocija određenim ovim Planom, dok će se pojedinačne građevine navedenih djelatnosti izgrađivati i unutar građevinskih područja naselja, unutar golf igrališta Stancija Grande te unutar Polivalentnog sportsko rekreativnog centra Jeci.

Analitički prikaz izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene dat je u tablici u nastavku

GOSPODARSKA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA									
NAZIV G.P.	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	IZGRAĐENI DIO	% IZGR.	KAPACITET	GUSTOĆA	PPIŽ		
							Pov. (ha)	kapacitet	
<b>TRP</b>									
Alberi	T1, T2	39,99	37,48	93,33	3300	82,17	40,30	3300	
Borozija	T1,T2	7,77	7,77	100,00	700	90,09	8,00	700	
Veli Jože	T1,T2,T3	28,52	28,52	100,00	3000	105,19	30,30	3000	
Bašanija	T1,T2,T3	11,20	11,20	100,00	910	81,25	11,40	910	
Katoro	T1,T2	100,06	81,00	80,95	9300	92,94	115,40	9300	
Stella Maris	T1,T2	62,09	49,57	79,84	5120	82,46	64,00	5120	
Umag-Punta	T1,T2	21,34	21,34	100,00	2350	110,12	22,20	2350	
Kravlji rt	T2	11,29	11,29	100,00	1350	119,57	19,00	2270	
Finida	T3	4,43	4,43	100,00	650	146,73	5,40	650	
Park Umag	T1,T2,T3	27,50	21,4	77,82	2560	93,09	32,00	2560	
Moj mir	T1,T2,T3	40,40	18,27	45,22	3500	86,63	43,40	3500	
Sv. Pelegrin	T2	2,14	0,00	0,00	240	112,15	2,90	240	
		<b>356,73</b>	<b>292,27</b>	<b>81,83</b>	<b>32980</b>				
<b>TP</b>									
Velika Stancija-ZOP		T1	1,61	0,83	51,55	20	12,42	1,7	20
Savudrija-ZOP		T3	0,88	0,88	100,00	60	68,18	0,8	60
Murine		T2	0,3	0,21	70,00	30	100,00	/	/
Petrovija 1		T2	0,3	0,3	100,00	26	86,67	/	/
Petrovija 2		T3	1,34	0	0,00	129	96,27	/	/
Oblog		T3	0,38	0	0,00	30	78,95	/	/
Vardica		T3	0,69	0,69	100,00	30	43,48	/	/
Grota		T2	1,33	0	0,00	100	75,19	/	/
Stancija Lakoti		T3	0,48	0	0,00	30	62,50	/	/
			7,31	2,91	39,81	455			

Turističko razvojno područje (TRP) – je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti, fizički i infrastrukturno izdvojeno iz građevinskih cjelina naselja.

Turističko područje (TP) - je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene limitirano veličinom i smještajnim kapacitetom. Unutar TP-a može se planirati izgradnja pojedinačne zgrade ili kompleksa zgrada, koje čine zatvorene funkcionalne i tehnološke cjeline. TP-ovi su planirani na lokacijama posebne vrijednosti i u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje.

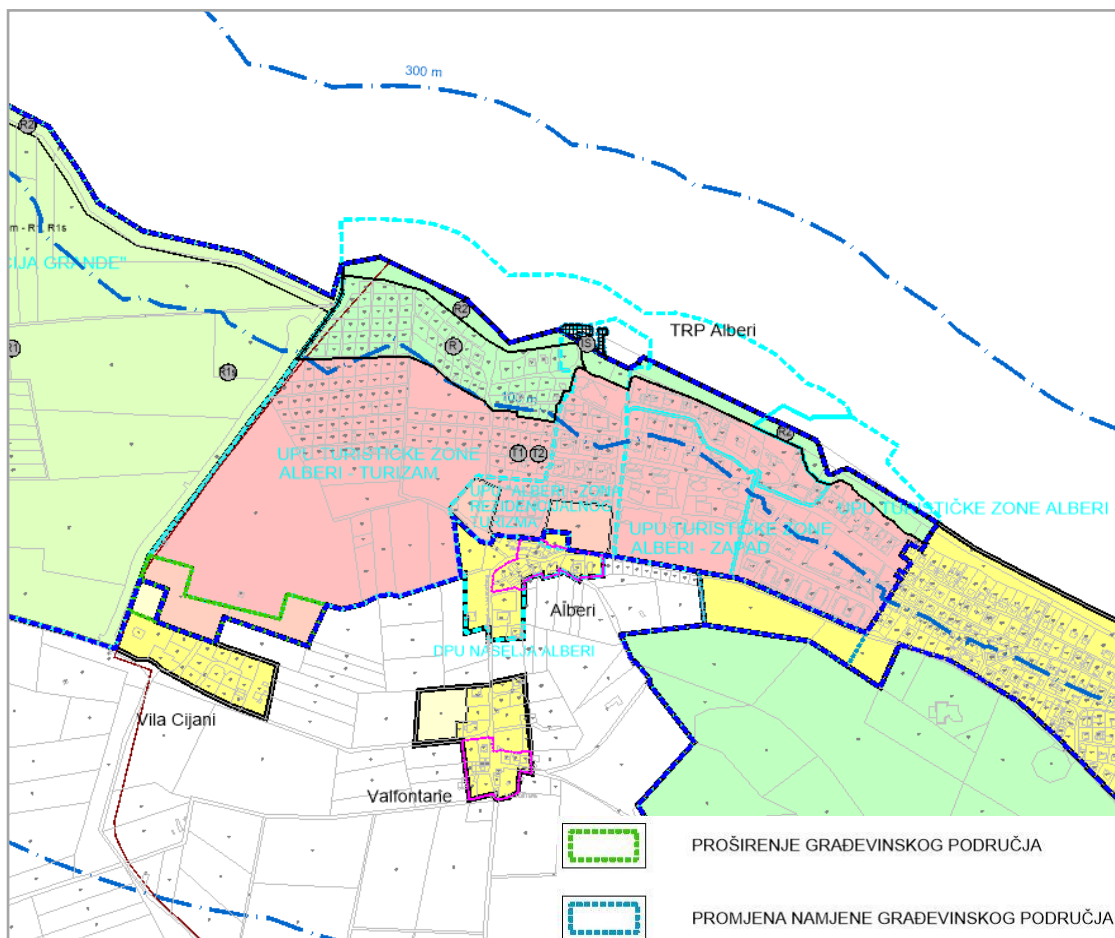
U Gradu Umagu-Umago planiraju se slijedeća izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (položaj, vrsta, te najveći kapacitet i veličina) i smjernice za utvrđivanje pobliže namjene pojedinih izdvojenih građevinskih područja te namjene i to:

- (T1) – za hotele,
- (T2) – za turističko naselje,
- (T3) – autokamp i kamp.

U ovom postupku izmjena i dopuna izdvojena građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene su u cilju osiguranja dostupnosti obale smanjena u korist novih rekreativnih površina izvan građevinskih područja kao i posebno razgraničenih područja uređenih plaža unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene sve vidljivo iz grafičkih prikaza u nastavku.

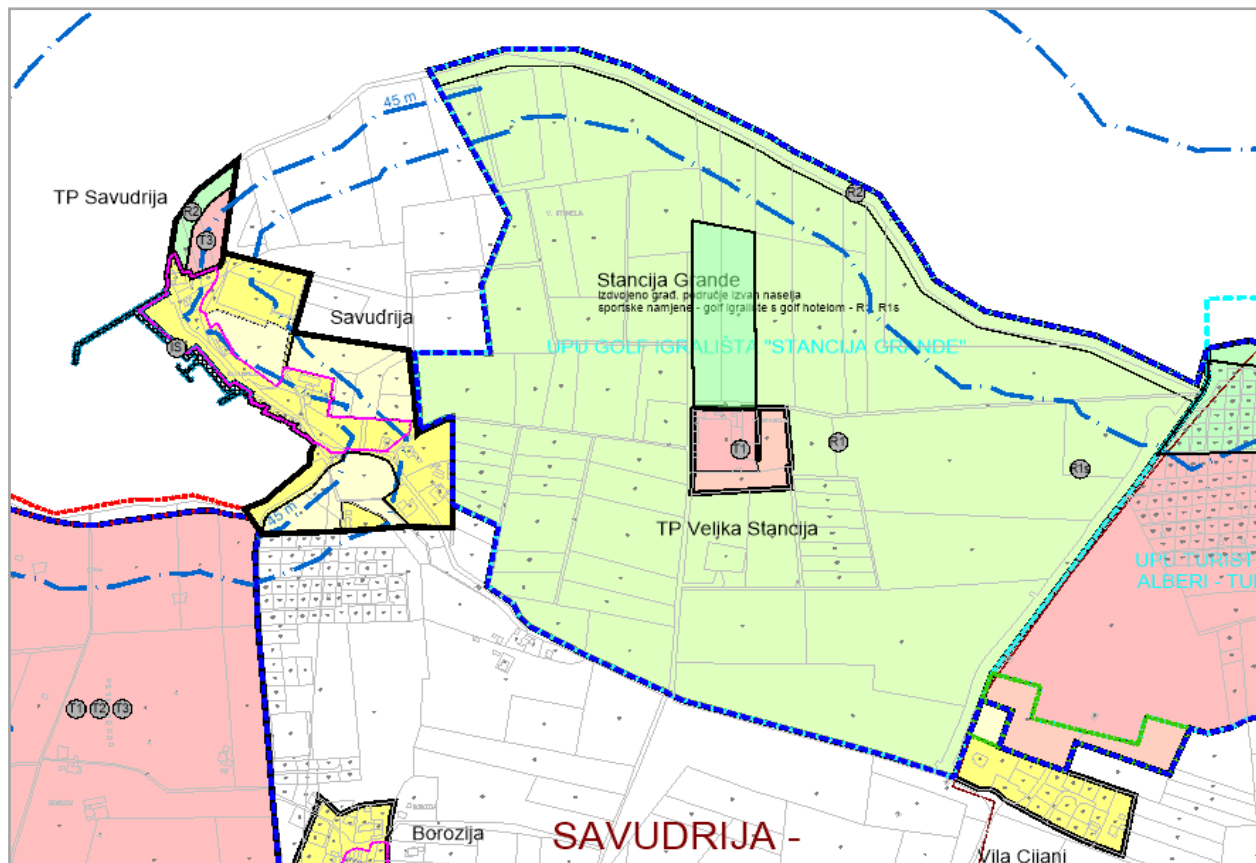
### TRP ALBERI

U ovom postupku izmjena i dopuna je izvršena realokacija izdvojenog građevinskog područja u jugozapadnom i jugoistočnom dijelu. U cilju očuvanja šireg obalnog prostora i odmicanja ugostiteljsko turističke namjene u dubinu, unutar građevinskog područja je posebno razgraničena namjena rekreacija i namjena uređena plaža.



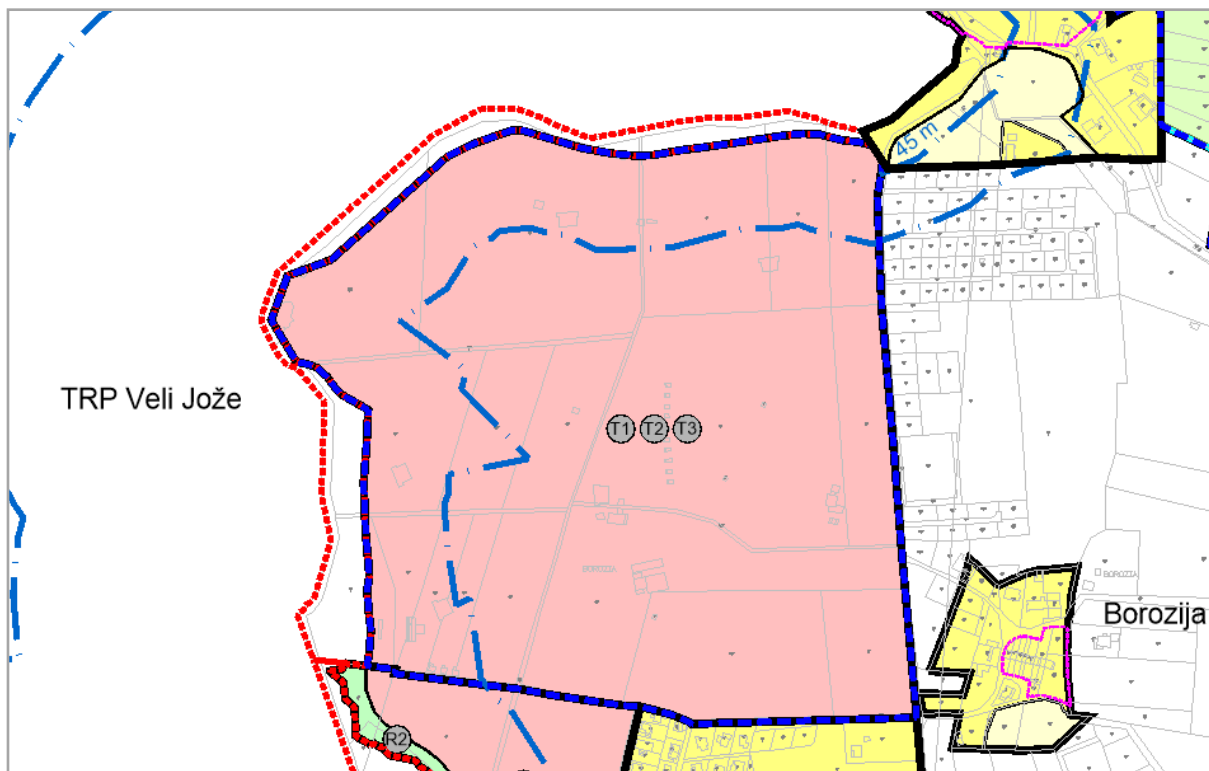
## GOLF IGRALIŠTE I TP VELIKA STANCIJA, TP SAVUDRIJA

U ovom postupku izmjena i dopuna je unutar građevinskog područja sportske namjene – golf igrališta i TP Velika Stancija te TP Savudrija posebno razgraničena namjena uređena plaža.



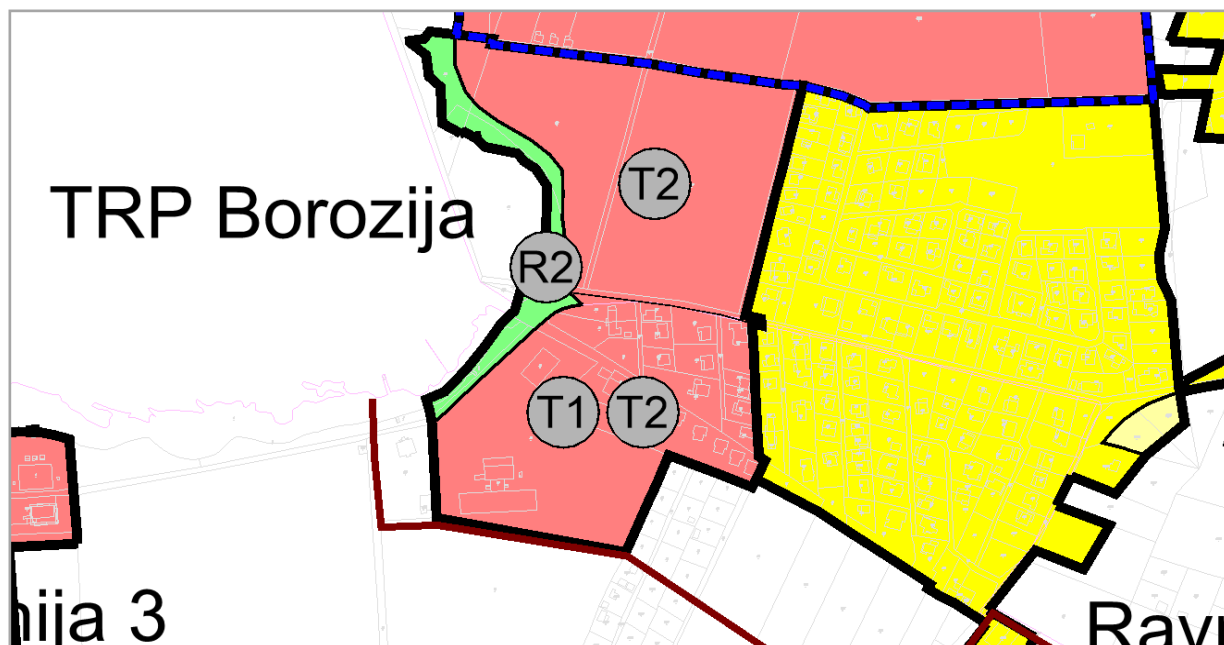
## TRP VELI JOŽE

Površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene TRP Veli Jože je smanjena u priobalnom dijelu u korist rekreacije izvan granica građevinskih područja.



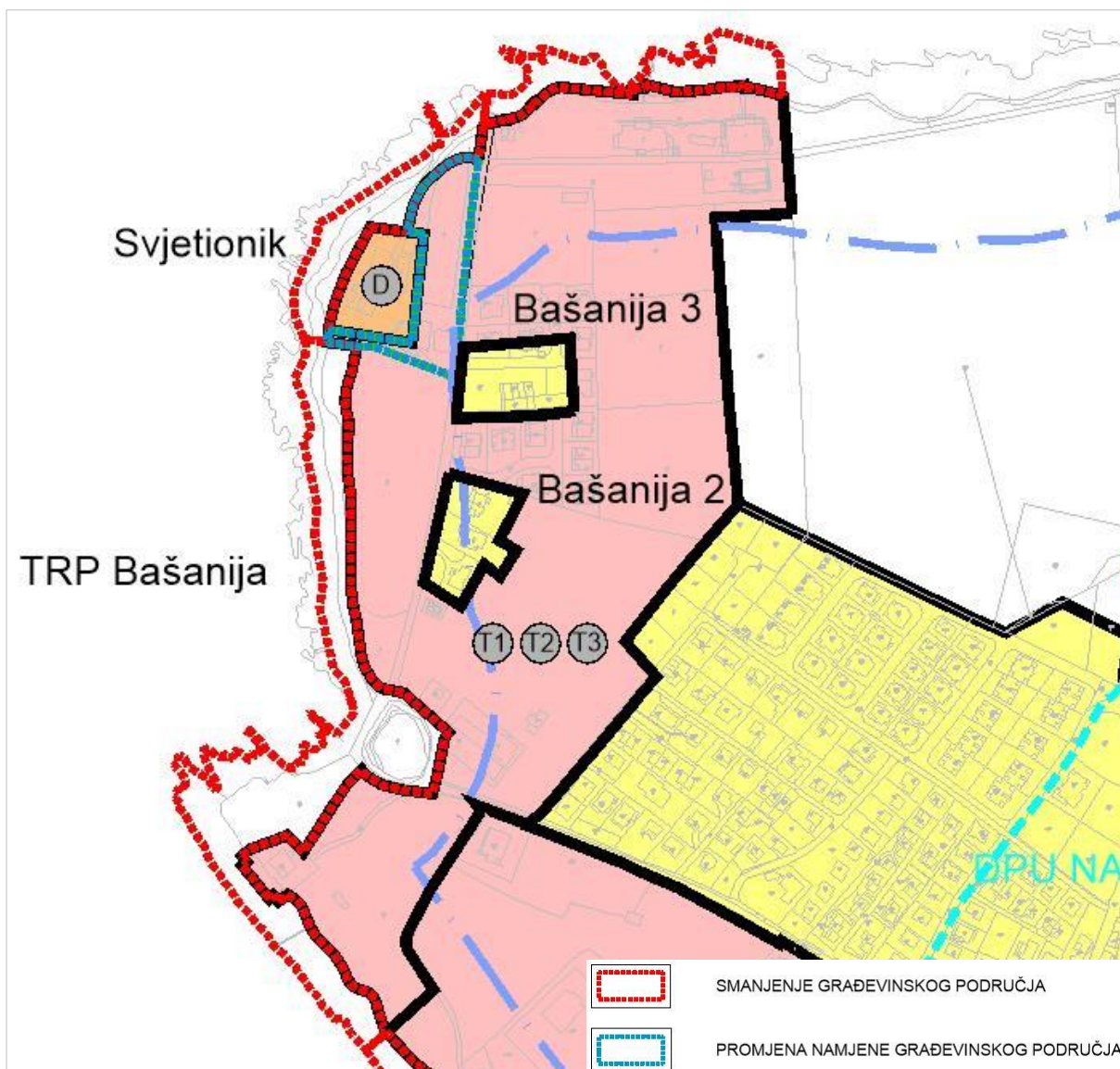
#### TRP BOROZIJA

Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene TRP Boroziya u ovom je postupku izmjena i dopuna posebno razgraničena površina uređenih plaža.



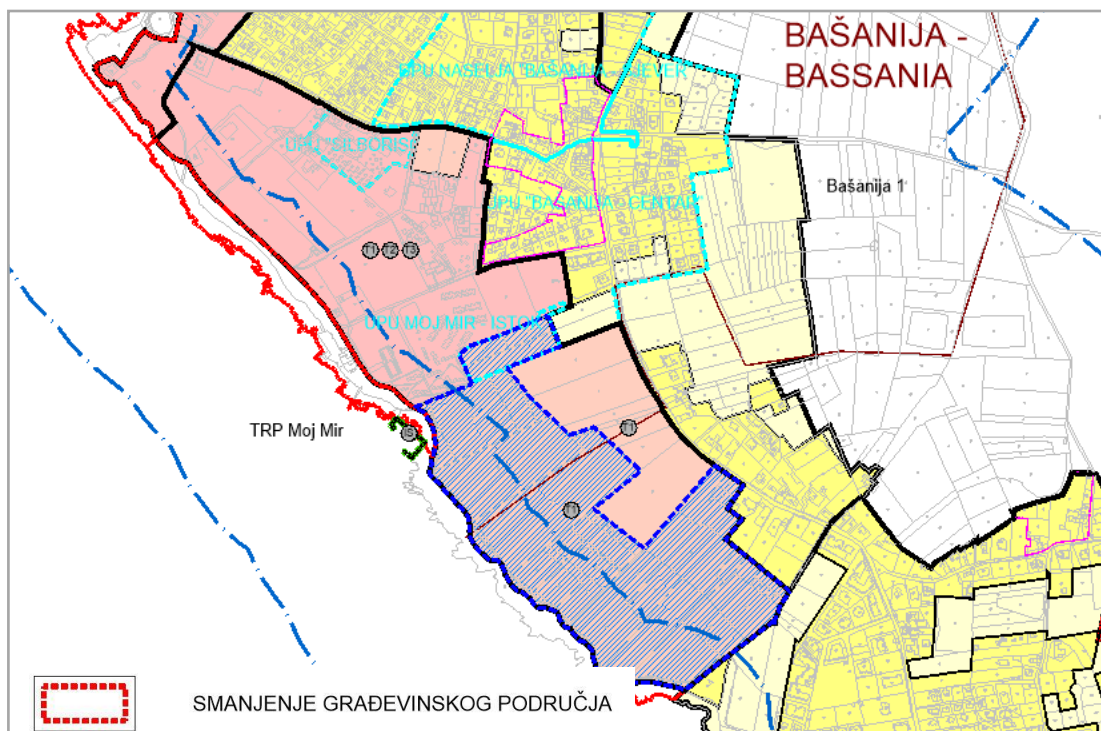
## TRP BAŠANIJA

Površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene TRP Bašanija je smanjena u priobalnom dijelu u korist rekreacije izvan granica građevinskih područja. Istovremeno površina TRP-a je povećana na uštrb izdvojenog građevinskog područja javne i društvene namjene Svjetionik, sve sukladno stvarnom korištenju i postojećem stanju.



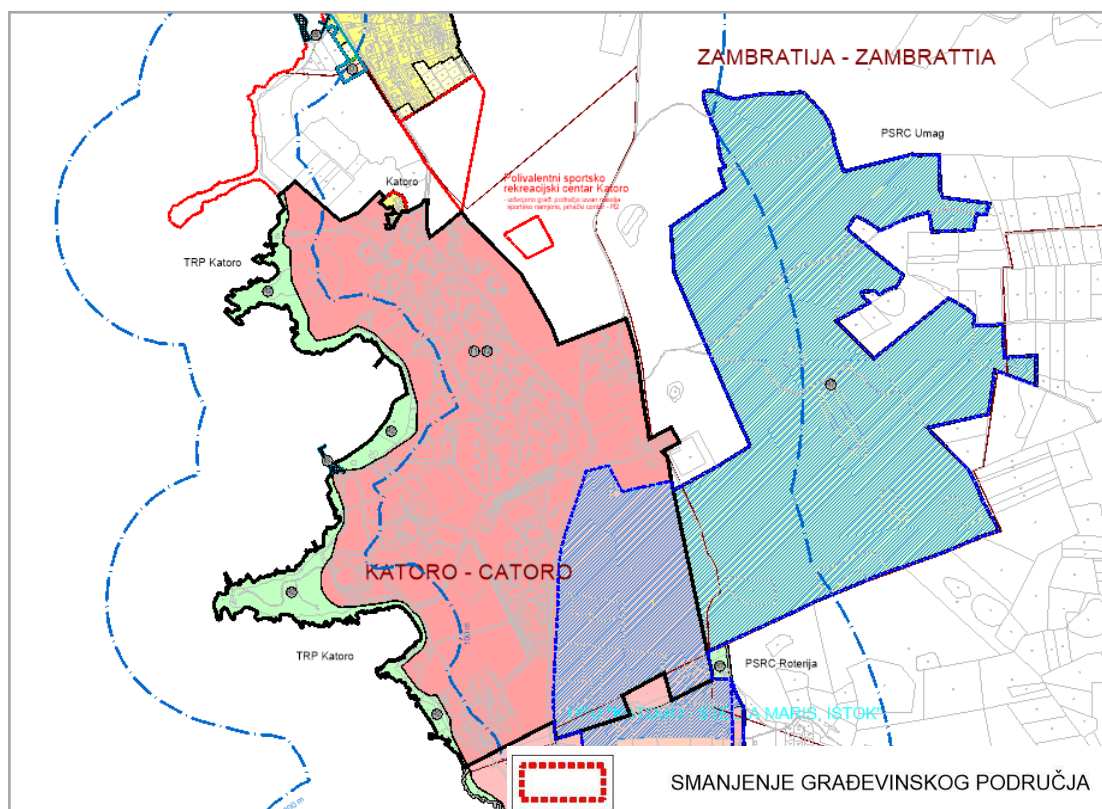
## TRP MOJ MIR

Površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene TRP Moj mir je smanjena u priobalnom dijelu u korist rekreacije izvan granica građevinskih područja.



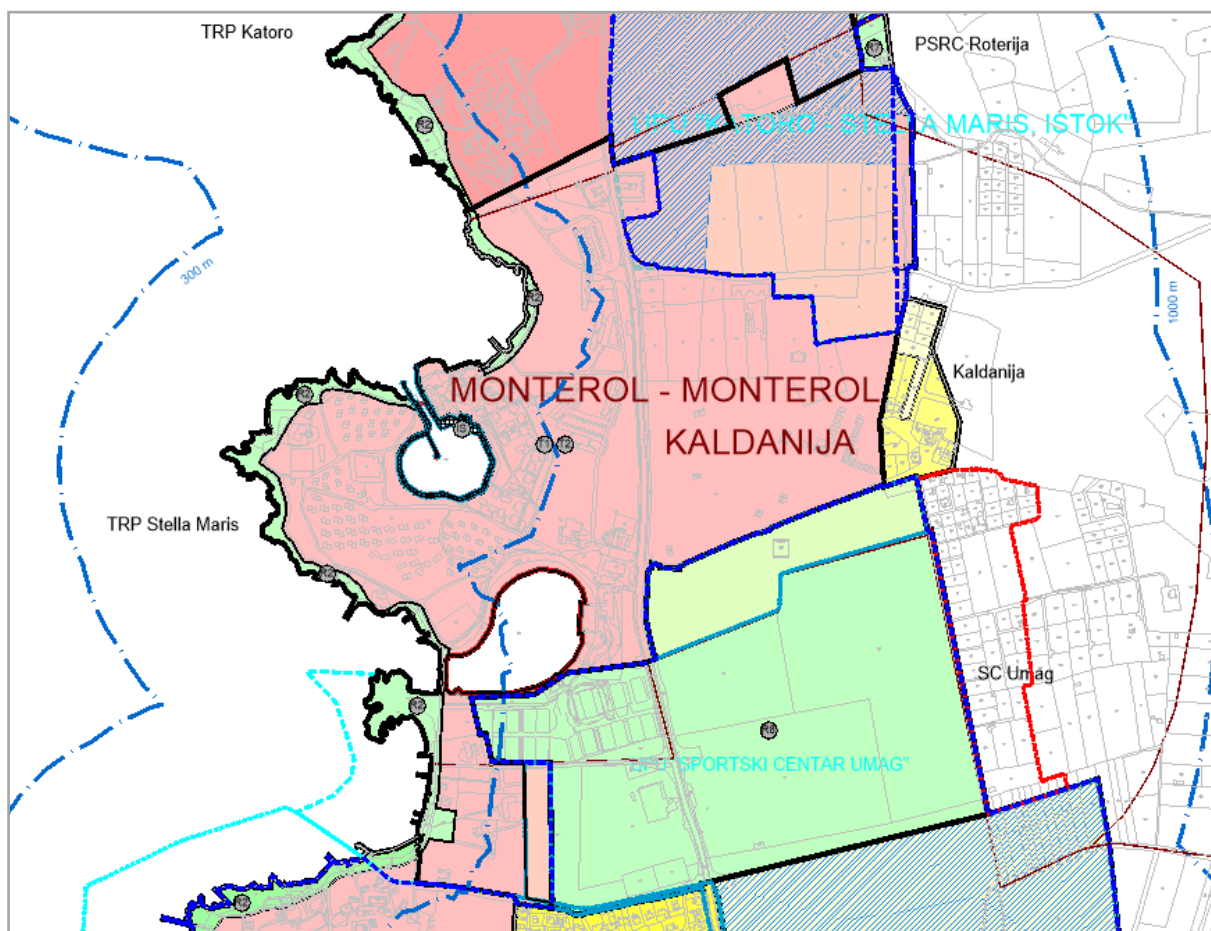
### TRP KATORO

Površina izdvojenog građevinskog područja TRP Katoro je znatno smanjena u sjevernom neizgrađenom dijelu, dok je u preostalom dijelu posebno razgraničena površina uređene plaže.



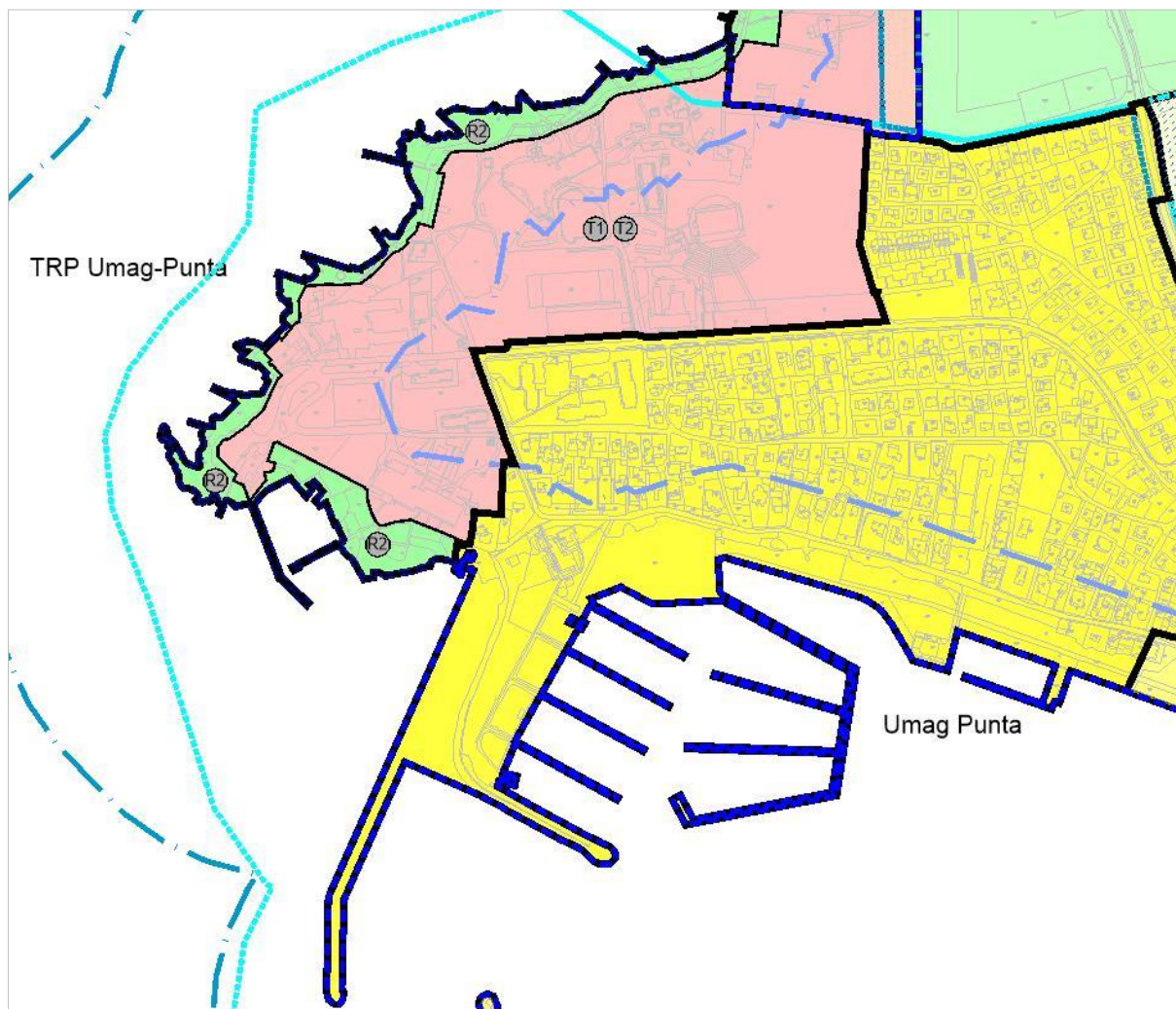
## TRP STELA MARIS

Površina izdvojenog građevinskog područja TRP Stela Maris je smanjena u dijelu postojećih laguna, dok je u preostalom dijelu posebno razgraničena površina uređene plaže.



## TRP UMAG PUNTA

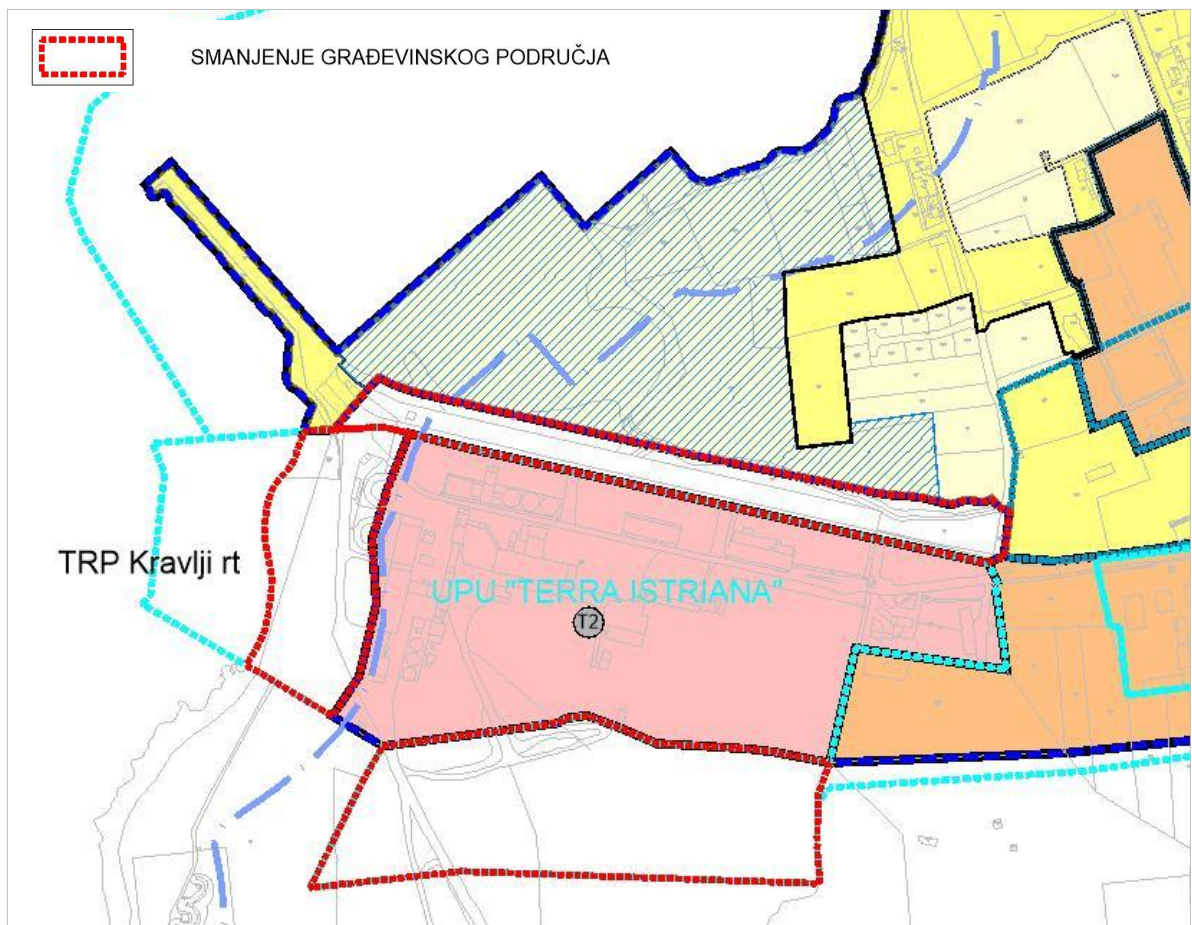
Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta u ovom je postupku Izmjena i dopuna u cilju očuvanja dostupnosti i zaštite obalnog dijela posebno razgraničena površina uređene plaže.



#### TRP KRAVLJI RT

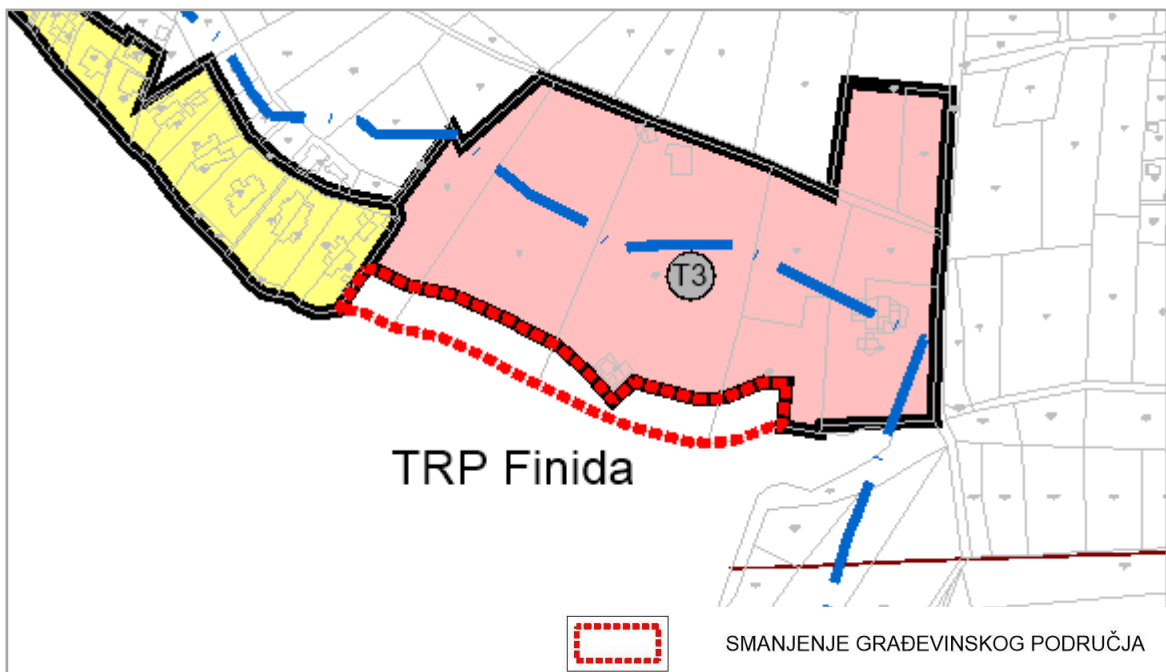
Površina izdvojenog građevinskog područja TRP Krvlji rt je smanjena u južnom i zapadnom obalnom dijelu u korist površina namjene rekreacija izvan građevinskih područja.





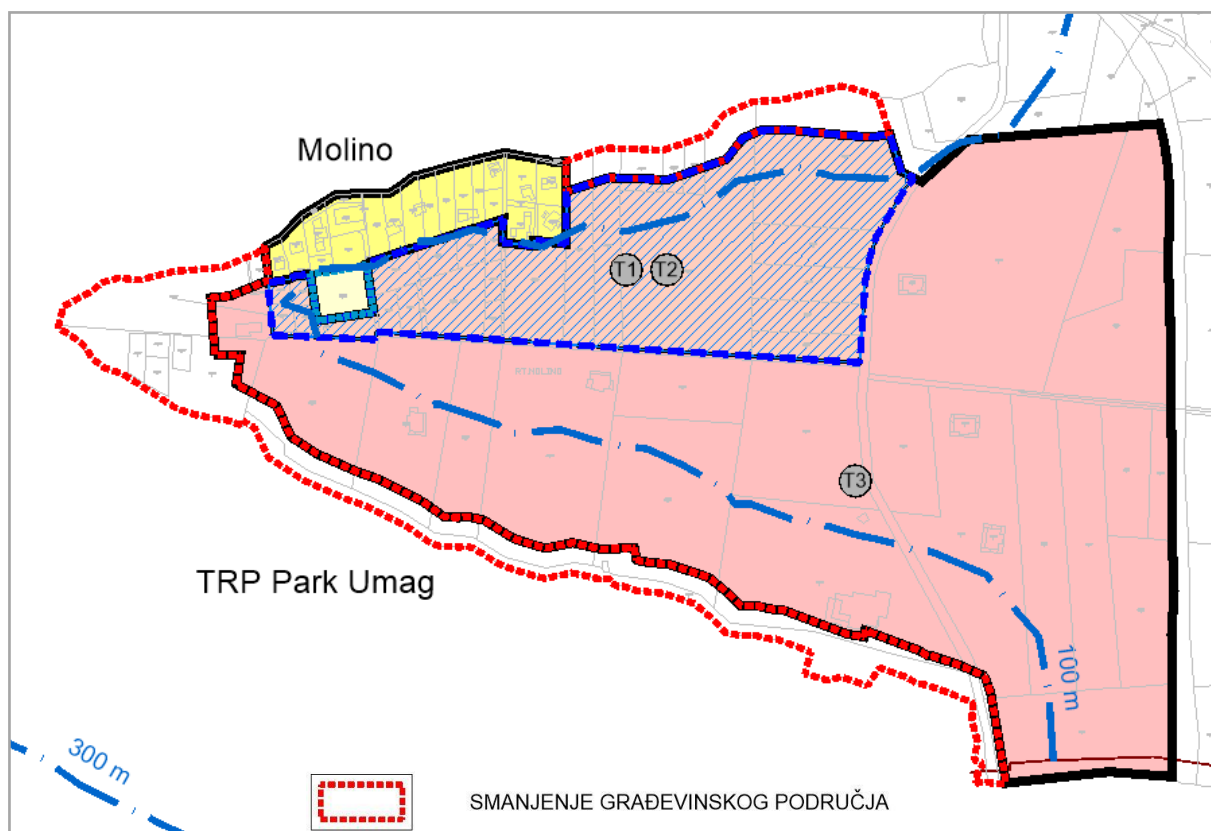
### TRP FINIDA

Površina izdvojenog građevinskog područja TRP Finida je smanjena u obalnom dijelu u korist površina namjene rekreacija izvan građevinskih područja.



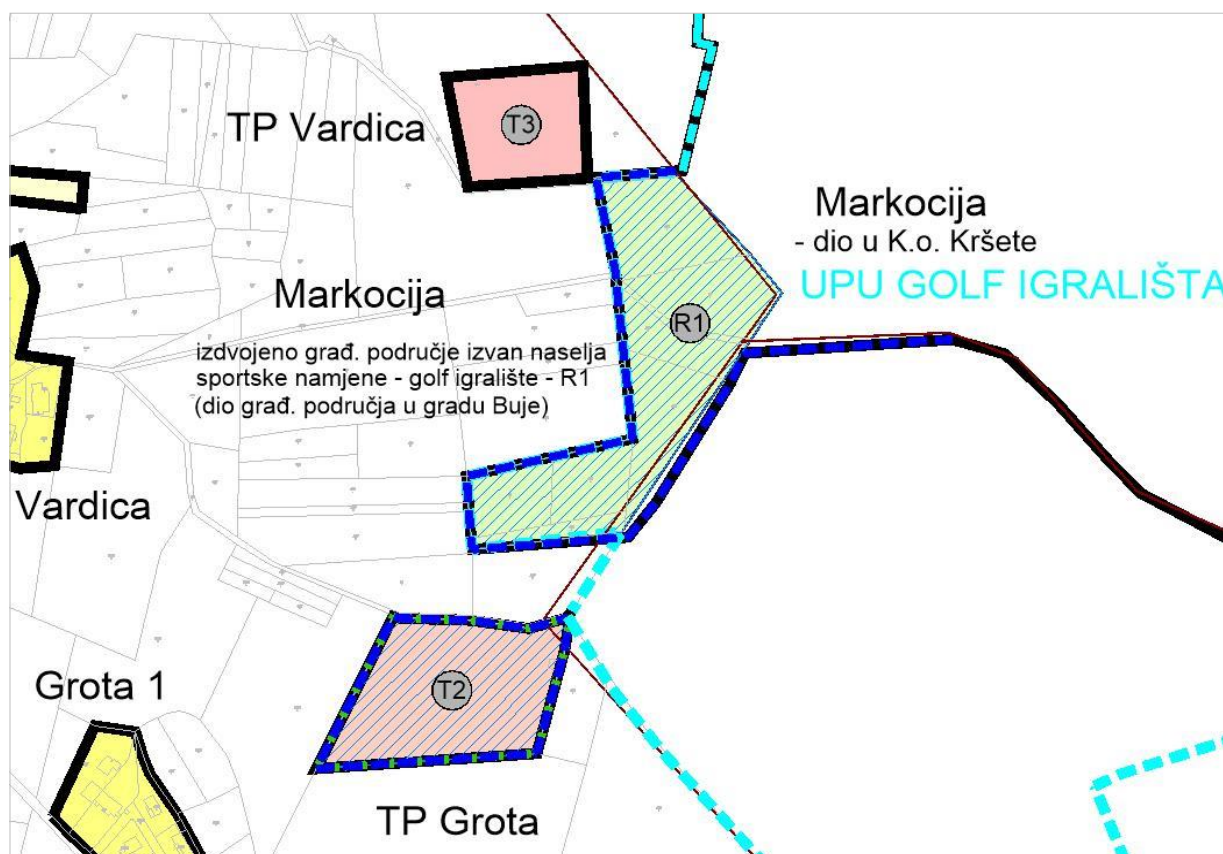
## TRP PARK UMAG

Površina izdvojenog građevinskog područja TRP Park Umag je smanjena u obalnom dijelu u korist površina namjene rekreacija izvan građevinskih područja.



Izvan zaštićenog obalnog područja mora – prostora ograničenja planirana su Turistička područja Murine, Petrovija 1, Petrovija 2, Oblog, Vardica i Stancija Lakoti koji svi nisu mijenjali svoju površinu i oblik u ovom postupku Izmjena i dopuna.

U ovom je postupku izvan zaštićenog obalnog područja mora – prostora ograničenja, planirano novo izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene TP Grota, površine 1,33ha , smještajne vrste turističko naselje, maksimalnog smještajnog kapacitet od 100 kreveta.



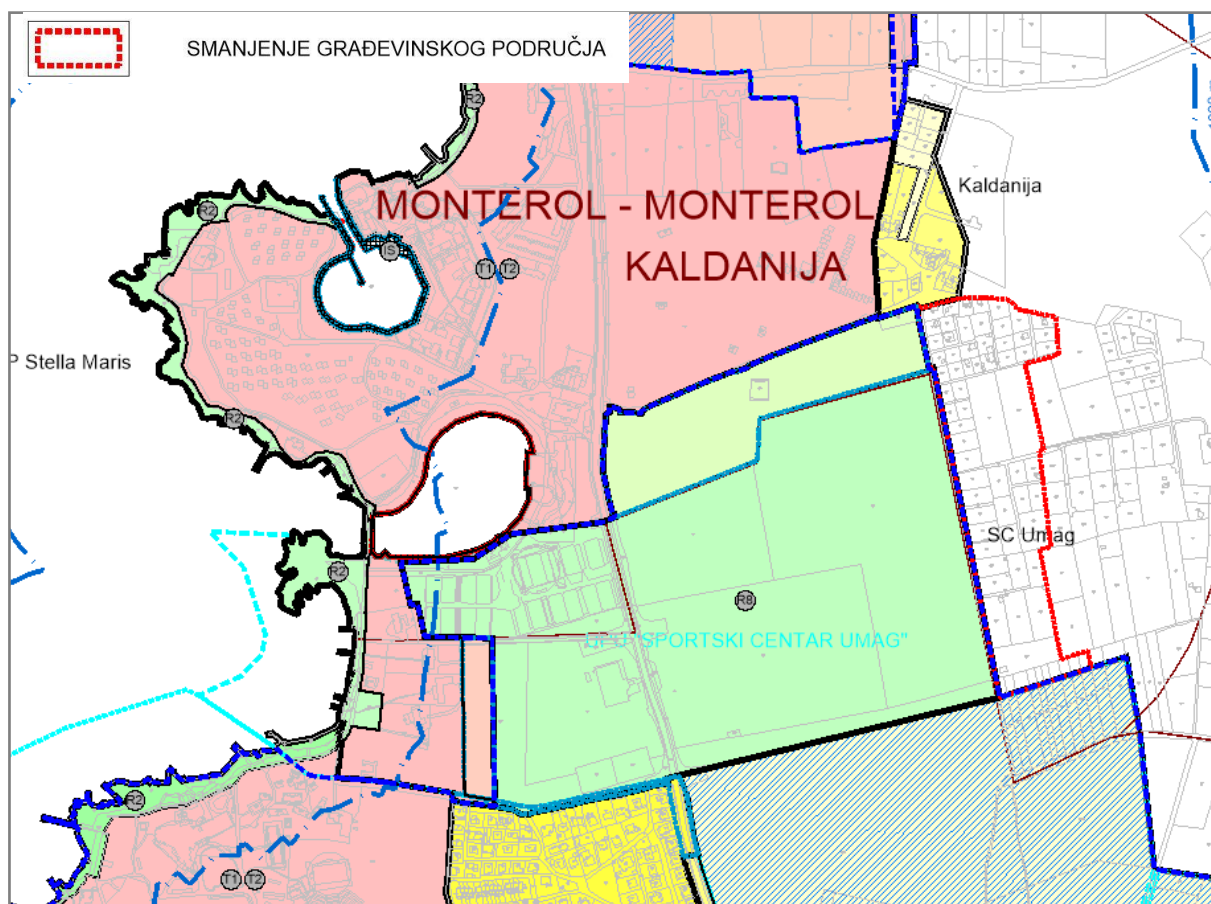
## 5. SPORTSKE NAMJENE

Planom se planiraju slijedeća izdvojena građevinska područja sportske namjene:

- golf igrališta Crveni Vrh, Markocija (R1) i golf igralište s golf hotelom Stancija Grande (R1; R1s),
- sportski centar Umag (R8),
- polivalentni sportsko rekreacijski centri Umag (R7), Roterija (R7), Petrovija (R7), Jeci (R7), Dolinci (R7) i Veli Dvor (R7) te Sveta Marija na Krasu (strelište – R9)

U ovom postupku izmjena i dopuna je preoblikovano izdvojeno građevinsko područje sportske namjene – Sportski centar Umag te ukinuto građevinsko područje polivalentnog sportsko rekreacijskog centra – jahački centra Katoro.

Sportski centar Umag je smanjen u istočnom dijelu, a u sjevernom dijelu povećan na uštrb izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene TRP Stela Maris vidljivo iz grafičkog prikaza u nastavku.



## 6. JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Izdvojena građevinska područja javne i društvene namjene planirana su na postojećoj lokaciji Svjetionik i u ovom postupku, uz građevinsko područje naselja Zambratija, a u svrhu stvaranja planskih pretpostavki za realizaciju polivalentnog kulturno-muzejskog centra novoplanirano izdvojeno građevinsko područje javne i društvene namjene.

## 7. INFRASTRUKTURNE NAMJENE

Izdvojena građevinska područja izvan naselja infrastrukturne namjene planirana su za kopnene dijelove morskih luka otvorenih za javni promet lokalnog značaja: Alberi, Savudrija, Bašanija - Moj mir, Zambratija, Katoro i Stella Maris-Mandrač.

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja infrastrukturne namjene mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

## GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Na području Grada Umaga-Umago naselje Umag-Umago s planiranih 7.228 stanovnika predstavlja manje regionalno središte prema Prostornom planu Istarske županije.

Naselja Bašanija-Bassania s 1030, Petrovija-Petrovia sa 545 i Babići-Babici (s Lovrečicom-San Lorenzo) sa 702 (1114) planiranih stanovnika predstavljaju manja lokalna središta.

Na području Grada Umaga-Umago se nalazi 20 statističkih naselja sa ukupno 135 građevinskih područja ukupne površine od 1018,69 ha. Broj stanovnika je temelj za dimenzioniranje građevinskih područja naselja koja se mogu širiti ukoliko zadovoljavaju kriterije gustoće stanovanja i izgrađenosti utvrđene Prostornim planom Istarske županije.

Prema uvjetima i PPIŽ-a naselja s preko 100 stanovnika moraju ostvariti uvjet bruto gustoće od minimalno 10 planiranih stanovnika/ha ukupne površine građevinskog područja statističkog naselja, od kojeg se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio.

Naselja s manje od 100 stanovnika moraju ostvariti uvjet bruto gustoće od minimalno 5 planiranih stanovnika/ha ukupne površine građevinskog područja statističkog naselja, od kojeg se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio.

Na teritoriju grada Umaga samo naselja Katoro i Vardica su naselja sa manje od 100 stanovnika.

Zakonom o prostornom uređenju je propisano da se građevinska područja naselja mogu se proširivati samo ako je postojeće područje izgrađeno 50% ili više svoje površine u kojem se slučaju onda građevinska područja naselja mogu se povećati do 30% njihove površine.

U prostoru ograničenja ZOP-u se građevinsko područje određuje tako da se može proširiti za najviše 20% površine njegova izgrađenog dijela, ako je taj dio veći od 80% površine toga građevinskog područja.

U prostoru ograničenja ne mogu se osnivati nova naselja, odrediti novi izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja, a postojeći izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja ne mogu se proširivati u pojasu od 100 m od obalne crte.

U ovom postupku izrade i donošenja ID Plana je izvršena analiza građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske i sportske namjene, radi provjere usklađenosti s odredbama Prostorog plana Istarske županije i Zakona o prostornom uređenju te s tim u vezi uvida u mogućnost i ograničenje njihovih korekcija – proširenja odnosno suženja. Sukladno rezultatima analize planira se proširenje odnosno nužno smanjenje postojećih građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske i sportske namjene, kao i formiranje novoplaniranih građevinskih područja gdje je to bilo moguće.

U tablici u obrazloženju data je analiza mogućnosti proširenja u odnosu na broj stanovnika po naseljima te uvjete gustoće i izgrađenosti koji proizlaze iz Prostornog plana Istarske županije .

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnim potrebama.

Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi ugostiteljske smještajne građevine svih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani, građevine svih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ osim vrsta kuća za odmor, planinarski i lovački dom. Iznimno, unutar građevinskih područja naselja Umag i Umag-Punta ne mogu se graditi niti ugostiteljske smještajne građevine vrste objekt za robinzonski smještaj iz navedenog pravilnika.

Unutar granica građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja planira se mogućnost turističkog smještaja u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu. Iznimno, unutar građevinskih područja naselja Umag i Umag-Punta ne mogu se graditi i/ili kategorizirati ugostiteljske smještajne građevine vrste kamp i kamp odmorište .

U dijelu izmjene lokacijskih uvjeta za gradnju unutar građevinskih područja naselja potrebno je istaknuti:

- u cilju osiguranja neposredne provedbe, određivanjem pojedinih dijelova građevinskih područja naselja kao područja za koje su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja
- gradnju višestambenih građevina sa više od 6 funkcionalnih jedinica koja se ograničava samo na građevinska područja: Umag , Umag-Punta, Crveni Vrh, Crveni Vrh Riva, Crveni Vrh Laura, Alberi, Valfontane, Vila Cijani, Bašanija, Zambratija i Finida i to samo na građevnim česticama većim od 2000m<sup>2</sup> uz izuzetak građevinskog područja Umag i Umag-Punta
- promet u mirovanju u kojem segmentu se Planom promovira gradnja podzemnih garaža, kao i zajedničkih garaža za više građevina
- ograničenje gradnje ravnih krovova na prostore izvan zbijenih dijelova naselja i ruralnih cjelina
- promoviranje gradnje cisterni i zelenih krovova radi prilagodbe klimatskim promjenama
- ograničenje gradnje broja bazena uz stambene zgrade na jedan bazen na jednoj građevnoj čestici
- zabranu ograđivanja pomorskog dobra, osim kada je to uvjetovano posebnim propisom
- propisivanje posebnih uvjeta za gradnju solarnih elektrana.

Planom su prepoznata područja izvan granica građevinskih područja devastirana nezakonitim građenjem, na kojem su koncentracije neozakonjenih zgrada i zgrada ozakonjenih temeljem Zakona o postupanju s objektima građanim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za kao područja za urbanu sanaciju.

Planom je određeno da budući zahvati unutar područja urbane sanacije trebaju biti u cilju umanjenja utjecaja nezakonitog građenja na prirodni i kultivirani krajobraz, te svrhovitog korištenja zemljišta sukladno njegovoj katastarskoj odnosno planskoj namjeni.

Na ozakonjenim zgradama mogu se izvoditi samo oni radovi koji su dopušteni posebnim propisom za postojeće zgrade izgrađene protivno prostornom planu pod uvjetima iz tog propisa.

Na česticama postojećih (ozakonjenih) zgrada nikakvim zahvatima se ne smije umanjivati neizgrađeni dio čestice, a zemljište je potrebno održavati sukladno postojećoj katastarskoj kulturi ili zatečenom stanju prije nezakonite gradnje kako se ne bi širilo oštećenje prirodnog krajobraza.

Važeći PPUG Umaga je izmijenjen i u ostalim dijelovima sukladno podnesenim zahtjevima javnopravnih tijela i ostalim zahtjevima