



SLUŽBENE NOVINE GRADA UMAGA-UMAGO  
BOLLETTINO UFFICIALE DELLA CITTÀ DI UMAG-UMAGO

---

Broj: 13

Umag, 6. listopada 2022.

Godina: XXIX.

Cijena: 25,00 kn

---

**S A D R Ž A J**

**GRADONAČELNIK**

- 42 ODLUKA o postavljanju prinudnog upravitelja na k.č.br. 675/1 k.o. Umag.....1061
- 43 ODLUKA o postavljanju prinudnog upravitelja na k.č.br. 2685 k.o. Umag.....1062

**ODBOR ZA STATUT, POSLOVNIK I PRAVNE POSLOVE**

- 1 PROČIŠĆENI tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Umag.....1063

## GRADONAČELNIK

### 42

Temeljem odredbi članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 121. Statuta Grada Umaga- Umago („Službene novine Grada Umaga“ br. 4/21), gradonačelnik Grada Umaga-Umago dana 27. rujna 2022. godine, donosi sljedeću:

### ODLUKU o postavljanju prinudnog upravitelja

#### Članak 1.

Trgovačkom društvu Komunela d.o.o. iz Umaga-Umago, Tribje br. 2, OIB 06875741633, povjerava se na prinudno upravljanje stambena zgrada izgrađena na k.č.br. 675/1 k.o. Umag, koja se nalazi u Umagu, na adresi: Umag- Umago, Montenetska ulica 1a.

#### Članak 2.

Prinudni upravitelj obavljati će poslove naplate sredstava pričuve, hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine te izvršiti osiguranje nekretnine koja je predmet upravljanja od osnovnih opasnosti i šteta, sve u okviru raspoloživih sredstava pričuve nekretnine, sve dok suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom ugovornim odnosom sukladno odredbama Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

#### Članak 3.

Prinudni upravitelj odrediti će iznos naknade koju su suvlasnici nekretnine iz članka 1. ove Odluke dužni uplaćivati na ime zajedničke pričuve kao i iznos naknade kojeg su dužni uplaćivati upravitelju za obavljanje poslova prinudnog upravljanja.

#### Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja te će se objaviti u „Službenim novinama Grada Umaga- Umago“.

**KLASA: 371-01/22-04/22**

**URBROJ:2163-9-02-22-3**

**Umag-Umago, 27. rujna 2022. g.**

**GRAD UMAG- UMAGO  
GRADONAČELNIK  
Vili Bassanese, v.r.**

**43**

Temeljem odredbi članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 121. Statuta Grada Umaga- Umago („Službene novine Grada Umaga“ br. 4/21), gradonačelnik Grada Umaga-Umago dana 01. listopada 2022. godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU  
o postavljanju prinudnog upravitelja**

**Članak 1.**

Trgovačkom društvu „Komunela“ d.o.o. iz Umaga-Umago, Tribje br. 2, OIB 06875741633, povjerava se na prinudno upravljanje nekretnina izgrađena na k.č.br. 2685 k.o. Umag, koja se nalazi u Umagu, na adresi: Umag- Umago, Ulica Vladimira Nazora 12.

**Članak 2.**

Prinudni upravitelj obavljati će poslove naplate sredstava pričuve, hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, te izvršiti osiguranje nekretnine koja je predmet upravljanja od osnovnih opasnosti i šteta, sve u okviru raspoloživih sredstava pričuve nekretnine, sve dok suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom ugovornim odnosom sukladno odredbama Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

**Članak 3.**

Prinudni upravitelj odrediti će iznos naknade koju su suvlasnici nekretnine iz članka 1. ove Odluke dužni uplaćivati na ime zajedničke pričuve kao i iznos naknade kojeg su dužni uplaćivati upravitelju za obavljanje poslova prinudnog upravljanja.

**Članak 4.**

Ova će se Odluka objaviti u Službenim novinama Grada Umaga- Umago.

**KLASA: 371-01/22-04/21**

**URBROJ:2163-9-02-22-3**

**Umag-Umago, 01. listopada 2022. g.**

**GRAD UMAG- UMAGO  
GRADONAČELNIK  
Vili Bassanese, v.r.**

**ODBOR ZA STATUT, POSLOVNIK I PRAVNE POSLOVE****1**

Na temelju članka 38. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Umaga – Umago („Službene novine Grada Umaga-Umago“, br. 11/21, 15/21 i 17/21), a u vezi s člankom 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Gradsko vijeće Grada Umaga – Umago putem Odbora za Statut, Poslovnik i pravne poslove, na sjednici održanoj 4. listopada 2022. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Umag.

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Umag obuhvaća Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja Umag („*Službene novine Grada Umaga-Umago*“, broj 10/19) i Odluku o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja Umag („*Službene novine Grada Umaga-Umago*“, broj 12/22)

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Umag objavit će se u Službenim novinama Grada Umaga – Umago.

KLASA: 350-02/19-01/12

URBROJ: 2163-9-01/02-22-51

Umag-Umago, 4. listopada 2022. g.

**PREDSJEDNIK  
ODBORA ZA STATUT,  
POSLOVNIK I PRAVNE POSLOVE  
Damir Grünbaum, v.r.**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UMAG**  
(„Službene novine Grada Umaga-Umago“, br. 10/19, 12/22)

**ODREDBE ZA PROVOĐENJE**  
(pročišćeni tekst)

**OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

(1) Urbanistički plan uređenja Umag (dalje u tekstu: Plan) provedbeni je prostorno-planski dokument koji se izrađuje sukladno obvezama i smjernicama važećeg plana šireg područja- Prostorni plan uređenja Grada Umaga, („Službene novine 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) - u daljnjem tekstu: PPUG Umaga te sukladno Odluci o izradi Plana („Službene novine Grada Umaga“, br. 15/15 i 12/17).

(2) Planom se utvrđuju osnove gradnje i uređenja unutar područja obuhvata, a osobito:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima gradnje i uređenja
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te povezivanje sa sustavima šireg područja
- mjere zaštite i unapređenja okoliša i
- mjere za provedbu Plana

**Članak 2.**

(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje koji se utvrđuju ovim provedbenim Planom su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- veličina i površina građevine (gradivi dio građevne čestice),
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

**Članak 3.**

(1) Plan se izrađuje sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13 i 65/17) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

**Članak 4.**

(1) Područje za koje se izrađuje Plan obuhvaća dio građevinskog područja naselja Umag, građevinsko područje naselja Umag-Punta, dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-uslužno servisne namjene Vrh, dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Umag-Punta te dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Kravljji rt ukupne površine približno 259 ha kopna i 142 ha mora.

- (2) Područje obuhvata Plana većim se dijelom nalazi unutar prostora ograničenja (zaštićeno obalno područje mora) određenog člankom 45. Zakona o prostornom uređenju.
- (3) Na području Grada Umaga-Umago naselje Umag s planiranih oko 9600 stanovnika 2020. godine, predstavlja Gradsko sjedište razine manjeg regionalnog (manjeg razvojnog) središta, odnosno naselje III ranga prema Prostornom planu Istarske županije.
- (4) Planom se određuje gustoća od 34 st/ha.
- (5) Obuhvat Plana prenesen je na odgovarajuću podlogu za izradu Plana u mjerilu 1:2000 i prikazan na svim kartografskim prikazima.

### Članak 5.

- (1) Unutar građevinskih područja naselja Umag i Umag-Punta 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 sličnih potreba.
- (2) U građevinskim područjima naselja Umag i Umag Punta postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja. Unutar ovih površina moguće je, uz stambene, graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada i šireg prostora. Nadalje, moguće je planirati građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske građevine.
- (3) Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi ugostiteljske smještajne građevine svih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine”, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.
- (4) Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi i ugostiteljske smještajne građevine vrste hostel sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine”, br. 54/16).
- (5) Unutar granica građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova planira se mogućnost turističkog smještaja u domaćinstvu svih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine”, br. 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine”, br. 54/16 i 69/17).
- (6) U planski propisani broj dopuštenih ležajeva ulaze samo građevine iz skupine hoteli.

### Članak 6.

- (1) Stambena gradnja prvenstveno se usmjerava na nekonsolidirane dijelove naselja putem urbane preobrazbe, urbane sanacije, te pojedinačnih interpolacija. Moguća je i rekonstrukcija postojećih građevina, uz uvažavanje planirane gustoće korištenja, te racionalnosti korištenja izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

### Članak 7.

- (1) Područje obuhvata Plana većim je dijelom izgrađeno građevinsko područje koje se planski razvijalo temeljem prostorno-planskih dokumenata, od kojih je većina i dalje na snazi:

- Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja "Komunela" Umag (Službene novine Općine Buje, br 7/87, 15/89, 4/92, 5/92, 1/93, Službene novine Općine Umag, br. 7/94, 1/95, Službene novine Grada Umaga, br. 8/03, 2/08, 17/13)
- Detaljni plan uređenja "Komunela-Potok" (Službene novine Grada Umaga, br.8/03, 9/12)
- Detaljni plan uređenja Centar-Umag (Službene novine Grada Umaga", br. 19/15, 9/16)
- Provedbeni urbanistički plan Povijesne jezgre grada Umaga (Službene novine Općine Buje, br. 4/91; Službene novine Grada Umaga, br. 9/99, 15/04)
- Provedbeni urbanistički plan stambenih naselja J.Rakovac i Moela u Umagu (Službene novine Grada Umaga br 7/03)
- Detaljni urbanistički plan uređenja Moela Jug, (Službene novine Grada Umaga, br. 7/03)
- Urbanistički plan uređenja Terra Istriana, (Službene novine Grada Umaga, br. 6/14)

(2) Odluka o donošenju Plana sadržavat će odredbu o prestanku važenja prostorno-planskih dokumenata, navedenih u stavku 1. ovog članka, sadržajno obuhvaćenih Planom i njegovim prostornim obuhvatom sukladno članku 111. Zakona o prostornom uređenju odnosno istovremeno s usvajanjem Odluke o donošenju Plana usvojiti će se Odluke o stavljanju izvan snage navedenih prostorno-planskih dokumenata odnosno njihovih dijelova.

### **Članak 8.**

(1) Ciljevi i programska polazišta Plana su:

- uređenje i izgradnja neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Umag i Umag Punta putem prostorno-planskog dokumenta koji će sagledati naselje u cjelini i uravnoteženo postaviti i odrediti zahvate zajedničkih potreba i infrastrukturne mreže
- omogućavanje razvoja grada Umaga-Umago u skladu sa novim društvenim potrebama uz sagledavanje održivog razvoja i zaštite prirode i kulturne baštine
- omogućavanje razvoja gospodarskih djelatnosti: turizma u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Punta i Kravliji rt, te usluga i servisa u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-uslužno servisne namjene Vrh planske oznake K4
- stvaranje uvjeta za rekonstrukciju i dopunu prometne (cestovne i pomorske) mreže te mreže komunalne i druge infrastrukture

## **OPĆI UVJETI GRADNJE I REKONSTRUKCIJE**

### **Članak 9.**

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina koja se planira graditi na toj čestici, prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, konfiguraciju i druge karakteristike terena, posebne uvjeta građenja i druge dokumente od značaja za određivanje oblika i veličine građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se za zahvate koji se odnose na rekonstrukciju postojećih građevina i izgradnju novoplaniranih građevina.

(3) Za pojedinačne zahvate gradnje i rekonstrukcije stambenih građevina unutar naselja oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se poglavljem 4. ovih Odredbi, a za površine gospodarske namjene izvan naselja u skladu sa površinom podzone -prostorne cjeline.

(4) Oblik i veličina građevnih čestica namijenjenih gradnji i uređenju javnih prometnih površina utvrđuju se poglavljem 5. ovih Odredbi.

(5) Oblik i veličina građevne čestice građevina gospodarske namjene unutar i izvan naselja utvrđuju se poglavljem 2. ovih Odredbi.

### Članak 10.

(1) Planom se površine gospodarske namjene izvan naselja za ugostiteljstvo i turizam, te usluga i servisa dijele na više prostornih cjelina.

(2) Svaka prostorna cjelina predstavlja jedinstvenu i samostalnu funkcionalnu cjelinu koja se drugim planskim mjerama uključuje u cjeloviti, tipološki i programski ujednačeni kompleks naselja.

### Članak 11.

(1) **Gradivim dijelom građevne čestice**, 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 izgradnja dječjih igrališta, nenatkrivenih terasa koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, cisterne, sabirne jame izvan prostora ograničenja, vrtna sjenica, samostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica tlocrtno površine do 15m<sup>2</sup> vrtni bazen ili ribnjak građevinske (bruto) površine do 12m<sup>2</sup> i dubine do 1m od razine okolnog tla te otvoreno ognjište građevinske (bruto) površine do 1,5m<sup>2</sup> i visine do 3,0m od razine okolnog tla, kao i građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, erte, strehe krovova i slični elementi istaknuti do 50cm izvan ravnine pročelja građevine, sve u okviru građevne čestice, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama. Izvan gradivog dijela građevne čestice moguće je planirati bazen tlocrtno površine do 100m<sup>2</sup>, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremnine do 10 m<sup>3</sup>. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:

- 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 6m 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 6m, duž čitave te granice.

(2) **Izgrađenost građevne čestice** se utvrđuje kroz koeficijent izgrađenosti (k-ig) pod kojim se smatra vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

(3) **Zemljište pod građevinom** koje se obračunava u izgrađenost građevne čestice je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova osnovne i pomoćnih građevina uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže osim balkona, vijenaca, oluka, erti, elemenata zaštite od sunca, rasvjetnih tijela, reklama i sličnih elemenata, na građevnu česticu.

(4) Iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice izuzimaju se parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, cisterne, sabirne jame izvan prostora ograničenja, instalacijska i revizijska okna i spremnici, bazeni građevinske (bruto) površine do 100m<sup>2</sup>, otvorena ognjišta građevinske (bruto) površine do 1,5m<sup>2</sup> i visine do 3m od razine okolnog tla, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manje od 1m iznad konačno zaravnog terena



na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i drugi zahvati koji predstavljaju uređenje okućnice (građevne čestice).

## Članak 12.

(1) **Građevinom** se (složenom) smatra i više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

(2) **Stambenom građevinom** smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

(3) **Građevinom gospodarske namjene** smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

(4) **Pomoćne građevine** su građevine pomoćnog karaktera (drvarnice, garaže, spremišta, konobe, ljetne kuhinje, cisterna za vodu i sabirna jama izvan prostora ograničenja, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te bazeni bruto tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> i sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije bez mogućnosti predaje u mrežu) koje se mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene.

(5) **Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini u cilju očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

(6) **Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema koja zakonski s njom izjednačena.

(7) **Složena građevina** je sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina.

(8) **Urbana sanacija** je skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenih područja unutar i izvan granica građevinskog područja devastiranih nezakonitim građenjem i na drugi način.

(9) **Uklanjanje dijelova građevine** ili njezina dijela je izvedba radova razgradnje građevine ili njezina dijela s mjesta na kojem se nalazi, uključivo i gospodarenje zatečenim otpadom u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i građevnog otpada nastalog razgradnjom građevine sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom, te dovođenje građevne čestice, odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje.

(10) **Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s kolacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine.

(11) **Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru kojom se značajnije ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(12) **Lokalni uvjeti** su urbanističko-arhitektonski parametri gradnje i smještaja građevina (koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti, katnost, visina, oblikovanje, vanjske i unutarnje vizure, i sl.) unutar konteksta naselja ili uličnog poteza koji čini fizionomsku cjelinu.

(13) **Potezi urbaniteta** utvrđeni su grafičkim prikazom br. 4 Način i uvjeti gradnje a podrazumijevaju prvi red parcela uz prometnicu na kojima je, sukladno već zatečenim procesima urbanizacije moguće planirati interpolacije građevina koje tipološki i fizionomski

(oblikovanjem, morfologijom, katnošću i visinom) predstavljaju otklon od prevladavajuće gradnje ostatka središnjeg naselja.

### Članak 13.

- (1) **Regulacijskim pravcem** smatra se granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca.
- (2) **Građevnim pravcem** smatra se zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja, a utvrđen je u odnosu na regulacijski pravac.

### Članak 14.

- (1) **Gradnjom** se, prema ovim odredbama, a isključivo u smislu omogućavanja zahvata, smatra projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja.
- (2) **Građenjem** se smatra izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.
- (3) **Interpolacijom** se smatra gradnja:
  - a) građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
  - b) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugađena građevina.
  - c) pri gradnji interpolacija moguće je visinu i katnost nove građevine uskladiti s kontekstom na način da visinom i katnošću odudara od odredbi urbanog pravila, ali ne iznad normativa (katnosti i visine) utvrđenih planom šireg područja.

### Oblik i veličina građevne čestice

### Članak 15.

- (1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina koja se planira graditi na toj čestici, prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, konfiguraciju i druge karakteristike terena, posebne uvjeta građenja i druge dokumente od značaja za određivanje oblika i veličine građevne čestice.
- (2) Oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se za zahvate koji se odnose na rekonstrukciju postojećih građevina i izgradnju novoplaniranih građevina.
- (3) Za pojedinačne zahvate gradnje i rekonstrukcije stambenih građevina unutar naselja oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se poglavljem 4. ovih Odredbi, a za površine gospodarske namjene izvan naselja sukladno odredbama 2. Poglavlja ovih odredbi.
- (4) Oblik i veličina građevnih čestica namijenjenih gradnji i uređenju javnih prometnih površina utvrđuju se ovim Planom.

### Namjena građevine

### Članak 16.

- (1) U građevinskom području naselja Umag i izdvojenom dijelu građevinskog područja Umag Punta mogu se graditi građevine stambene namjene, te građevine javne i društvene, odnosno

gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici. Pored toga, moguće je planirati i građevine sportsko-rekreacijske namjene, javne zelene površine i površine infrastrukture.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se planirati i prostori i sadržaji poslovne namjene, u manjem dijelu ukupne GB površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Ovi sadržaji ne mogu planirati u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama, već samo u višeobiteljskim i višestambenim građevinama.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se iznimno i prema drugim uvjetima planirati i prostori i sadržaji javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine).

(4) Građevinama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se **jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće, višeobiteljske i višestambene građevine.**

(5) Jednobiljska građevina jest građevina isključivo stambene namjene s jednom funkcionalnom jedinicom stambene namjene.

(6) **Obiteljska građevina** jest građevina isključivo stambene namjene s dvije funkcionalne jedinice stambene namjene.

(7) **Višeobiteljska građevina** jest građevina stambene namjene s najmanje tri, a najviše četiri funkcionalne jedinice (stambene i/ili gospodarske - poslovne namjene), u kojoj veći broj funkcionalnih jedinica i više od 50% građevinske bruto površine građevine moraju biti stambene namjene, a ostale funkcionalne jedinice mogu biti gospodarske - poslovne, javne i društvene i drugih kompatibilnih namjena, pri čemu je dozvoljena i gradnja višeobiteljskih građevina isključivo stambene namjene. U slučaju kada je broj funkcionalnih jedinica postojeće građevine stambene namjene veći od broja utvrđenog Urbanim pravilima ovih odredbi, zadržava se postojeći broj jedinica.

(8) **Višestambena građevina** jest građevina stambene namjene sa zajedničkim komunikacijskim prostorom za pristup funkcionalnim jedinicama, s najmanje pet funkcionalnih jedinica (stambene i/ili gospodarske - poslovne namjene), u kojoj veći broj funkcionalnih jedinica i više od 50% građevinske bruto površine moraju biti stambene namjene, a ostale funkcionalne jedinice mogu biti gospodarske - poslovne, javne i društvene i drugih kompatibilnih namjena, pri čemu je dozvoljena i gradnja višestambenih građevina isključivo stambene namjene.

(9) **Građevinama gospodarske – poslovne namjene - pretežito uslužne**, prema ovim odredbama, smatraju se građevine isključivo gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene, u okviru kojih je dopuštena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija uslužne, trgovačke i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena. Unutar građevina gospodarske – poslovne namjene nije dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene. Građevine gospodarske – poslovne namjene, su benzinske crpke, autobusni kolodvor, restorani, telekomunikacijski centri, zgrade Pošte, uprave i poslovnica banaka, višenamjenske poslovne zgrade, i sl.

(10) **Građevinama gospodarske – poslovne namjene - pretežito trgovačke**, prema ovim odredbama, smatraju se građevine isključivo gospodarske - poslovne - pretežito trgovačke namjene, u okviru kojih je uz osnovnu namjenu dopuštena i gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija uslužne i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine. Unutar građevina gospodarske – poslovne namjene nije dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene. Građevina gospodarske – poslovne namjene - pretežito trgovačke, su dućani, tržnice i shopping centri.

(11) **Građevinom gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene** smatra se pojedinačna građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene: hotel u skladu s važećim pravilnikom

o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "hoteli" (NN br. 56/16) ili hostel u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN br. 54/16, 69/17).

(12) Građevinama javne i društvene namjene prema ovim odredbama smatraju se građevine javne i društvene namjene i to:

- Građevina javne i društvene namjene - upravne
- Građevine javne i društvene namjene - socijalne
- Građevine javne i društvene namjene - zdravstvene
- Građevina javne i društvene namjene - predškolske dječji vrtić i jaslice
- Građevine javne i društvene namjene - osnovnoškolske
- Građevina javne i društvene namjene - kulturne
- Građevina javne i društvene namjene - vjerske crkva
- Građevina javne i društvene namjene - interventne

Unutar građevina javne i društvene namjene nije dopuštena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene, ali je dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija gospodarske - poslovne namjene i gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, druge javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena u skladu s propisima, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine.

(13) U građevinama javne i društvene, odnosno poslovne namjene mogu se zadržati postojeće prostorije stambene namjene.

(14) Pri odobravanju obavljanja gospodarskih djelatnosti u građevinama koje sadrže prostore stambene namjene potrebno je, osim usklađivanja s posebnim propisima za pojedinu vrstu djelatnosti voditi računa i o kompatibilnosti tih djelatnosti sa stambenom namjenom. Sve gospodarske djelatnosti moraju biti u skladu s odgovarajućim posebnim propisima i normama, ne smiju narušavati ambijentalne vrijednosti, ni utjecati na pogoršanje uvjeta života i rada u građevini i u susjednim građevinama zagađivanjem zraka, bukom i vibracijama, otpadom, otpadnim vodama ni drugim štetnim utjecajima.

## Članak 17.

(1) U građevinskim područjima naselja Umag i Umag Punta, u okviru gospodarske namjene moguće je planirati uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) U naselju Umag i Umag-Punta ne smiju se izdavati lokacijske (građevne) dozvole za gradnju novih niti rekonstrukciju postojećih građevina za sljedeće gospodarske djelatnosti:

- industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, te prikupljanje građevnog, komunalnog, metalnog, toksičnog i bilo kakvog drugog otpada.

## Članak 18.

(1) Građevinama i prostorijama stambene namjene smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

### **Veličina i površina građevine**

#### **Članak 19.**

(1) Veličina i površina građevine koja se gradi na građevnoj čestici utvrđuje se prostornim pokazateljima i to:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ),
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ),
- katnosti i visine građevine.

(2) Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice određena je člancima 119.-137. Urbanih pravila ovih odredbi koeficijentom izgrađenosti  $k_{ig}$ . Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se ulazna rampa za prilaz podzemnim etažama, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i podzemne etaže, te vanjsko stubište uz građevinu za silazak u podzemne etaže. Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice.

(3) Najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice utvrđena je člancima 119.-137. Urbanih pravila ovih Odredbi koeficijentom iskorištenosti  $k_{is}$ .

#### **Članak 20.**

(1) U slučaju kada je postojeći koeficijent izgrađenosti ili koeficijent iskorištenosti građevne čestice veći od onog utvrđenog ovih Planom, zadržava se postojeći koeficijent izgrađenosti ili koeficijent iskorištenosti.

#### **Članak 21.**

##### *Visina i broj etaža*

(1) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj nadzemnih etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu kontekst postojeće i planirane okolne izgradnje, kao i lokalne uvjete. (gustoća, tipologije, morfologija, vanjske i unutarnje vizure).

(2) Najviša dozvoljena visina građevine, prema ovim odredbama, mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do kote najvišeg poda najviše etaže građevine, odnosno vijenca.

(3) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

(4) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(5) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

#### **Članak 22.**

- (1) Podzemnom etažom na ravnom terenu smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.
- (2) Podzemnom etažom na kosom terenu, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.
- (3) Nadzemnom etažom na ravnom terenu smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra.
- (4) Potkrovnom etažom smatra se etaža građevine 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 ne može biti niža od 1,5m.

### Članak 23.

- (1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:
- |                                |         |                             |
|--------------------------------|---------|-----------------------------|
| - za jednoobiteljsku građevinu | 7,5m,   | uz najviše 2 nadzemne etaže |
| - za obiteljsku kuću           | 9,0 m,  | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višeobiteljsku građevinu  | 10,0 m, | uz najviše 3 nadzemne etaže |
- (2) Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

### Članak 24.

- (1) Kod višestambenih i ostalih građevina najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15 m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati kontekst okolne izgradnje i lokalne uvjete, te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.
- (2) Iznimno je uz ovim Planom i samo uz *Poteze urbaniteta* (sukladno grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje) moguće planirati građevine najviše visine 30 m i katnosti 10 nadzemnih i dvije podzemne etaže.
- (3) Iznimno stavku (1), kod građevina sportske namjene (sportske dvorane) može se dozvoliti i viša visina, ali do najviše 20m.
- (4) Iznimno stavku 1. ovog članka, kod građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela može se dozvoliti i viša visina odnosno veći broj nadzemnih etaža, ali do najviše 20m visine građevine odnosno 6 nadzemnih i 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.
- (5) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m.
- (6) Kod gradnje na području Povijesne gradske jezgre (obuhvat Urbanog pravila br. 1.1.), visina i broj etaža građevine određuju se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta prostornim planom užeg područja odnosno aktom za građenje kod neposredne provedbe ovoga Plana, pri čemu visina i broj etaža građevine ne mogu premašiti vrijednosti iz članka 23. ovih odredbi.

### Članak 25.

- (1) Zemljište pod građevinom je površina pod kojim se podrazumijeva vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova pojedinačne građevine (koja može biti dio složene građevine), osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

(2) Zemljište pod građevinom se locira unutar gradivog dijela građevne čestice.

### **Članak 26.**

(1) Pod najvećim brojem nadzemnih etaža podrazumijeva se broj korisnih nadzemnih etaža u svim presjecima građevine.

(2) Nadzemne etaže sukladno posebnom propisu mogu biti:

- suteran (S)
- prizemlje (P)
- kat (K)
- potkrovlje (Pk)

(3) Građevine unutar Plana mogu imati podrumsku etažu, određene tipologije i dvije, sukladno drugim odredbama Plana.

### **Članak 27.**

(1) Veličina i površina građevine određuje se također prema sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice
- građevni pravac

### **Članak 28.**

#### *Gradivi dio građevne čestice*

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju samostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Ukoliko je građevina visokogradnje okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

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

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice čestice također namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori. Iznimno, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje se ne može odrediti na manjoj udaljenosti od granice čestice u slučaju izgradnje samostojećih i poluugrađenih građevina u građevinskim područjima naselja i građevinskim područjima izdvojenih dijelova naselja izvan prostora ograničenja (zaštićenog obalnog područja mora), od čega je izuzeta granica na kojoj se poluugrađena građevina veže uz susjednu građevinu, rekonstrukcija postojeće građevine te izgradnja samostojeće i poluugrađene građevine na području obuhvata Urbanog pravila br. 1.1. Povijesna gradska jezgra.

(5) Udaljenosti gradivih dijelova ovisi i o potrebi osiguranja vatrogasnih pristupa građevini. Ukoliko je za građevinu propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa minimalna širina za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5m. Unutarnji i vanjski radijusi zakretanja vatrogasnih vozila su određeni Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

### Članak 29.

(1) 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 4,5m 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.

(2) Izvan gradivog dijela je dozvoljene gradnja pomoćnih građevina kako je to određeno drugim odredbama Plana.

### Članak 30.

#### *Građevni pravac*

(1) Građevni pravac može se odrediti imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed lokalnih uvjeta i konteksta okolne izgradnje.

(2) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

### Članak 31.

(1) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali i izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

### Članak 32.

(1) Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akata za gradnju, utvrđuju se čl. 121. Urbanih pravila ovih Odredbi.



## **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

### **Članak 33.**

(1) Smještaj građevine na građevnoj čestici definiran je:

- lokacijom postojeće građevine na terenu,
- građivim dijelom građevne čestice,
- građevnim pravcem i
- regulacijskim pravcem.

(2) Gradivi dio građevne čestice za novoplanirane građevine visokogradnje određuje se tako da je građevni pravac građevine utvrđen 4m od granice građevne čestice prometnice.

(3) Izuzetno je na području povijesne jezgre moguće graditi na regulacijskom pravcu.

(4) Pojedinačna građevina koja se gradi unutar prostorne cjeline kao pojedinačni zahvat ili kao samostalna, mora biti smještena unutar položajno pripadajućeg gradivog dijela.

## **Oblikovanje građevine**

### **Članak 34.**

(1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.

*Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje*

### **Članak 35.**

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti usklađena s tom strukturom.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike tradicijske gradnje, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina, pri čemu se preporučuje primjena suvremenih načela u oblikovanju arhitektonskih elemenata i odabiru građevnih materijala. Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja br. 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

(3) Kod izgradnje i rekonstrukcije izvan jezgara naselja moraju se uvažavati sljedeći oblikovni elementi, karakteristični za lokalno područje:

- karakterističan izgled naselja u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba, te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka i mora se uvažavati kako po obliku tako i po boji i teksturi. Intervencije u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova, ne smiju se mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja. Potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
- područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se izgraditi. Izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične silhete naselja. Izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,

- mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline ili morfološki homogena područja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakterističnom urbanističkom strukturom.

Na području Povijesne gradske jezgre potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(4) Nove intervencije u jezgri naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama naselja, a provode se sukladno čl. 121. Urbanih pravila ovih Odredbi. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih područja veće gustoće, koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtne čestice i oblikovanje vanjskog ruba područja.

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

Na područjima izvan Povijesne gradske jezgre gradi se pod sljedećim uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,
- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

(5) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, elektroničke komunikacije, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

### **Članak 36.**

#### *Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova*

(1) Kod jednoobiteljskih, obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih stambenih građevina krovovi mogu biti kosi, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni.

(2) Krovište građevina iz prethodnog stavka, a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, “mediteranom” ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije. Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčanih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

### **Uređenje građevne čestice**

### **Članak 37.**

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- obveznim udjelom zelene površine,
- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda.

### **Članak 38.**

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s prometne površine određuje se unutar građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu, ili kao sastavni dio osnovne građevine.

### **Članak 39.**

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:

- 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 6m 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 6m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.

(3) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višetažne ili na parkirališnim prostorima. Broj parkirališnih mjesta kod ovih građevina određuje se na isti način kao kod višeobiteljskih građevina, a sukladno čl. 55. i 147. ovih odredbi.

(4) Kod građevina ostalih namjena način smještaja vozila određuje se prema tablicu u čl. 55. ovih odredbi uz uvažavanje specifičnosti građevine i primjenu akta nadležnog tijela Grada Umaga-Umag o prometu u mirovanju, kao i uobičajenih pravila struke.

(5) Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

#### Članak 40.

(1) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji stambenih građevina **pomoćne građevine** (drvarnice, spremišta, otvorena ognjišta građevinske (bruto) površine do 1,5m<sup>2</sup> i visine do 3m od razine okolnog tla i slično, osim garaža), bazen bruto tlocrtne površine do 100m<sup>2</sup>, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m<sup>3</sup>, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije bez mogućnosti predaje u mrežu mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, te unutar pojasa uz granice građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6m.

(2) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina iz stavka 1. ovoga članka određuju se na način određen za garaže, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne može premašiti 50m<sup>2</sup>.

(3) U površinu iz stavka 2. ovoga članka ne uračunavaju se: bazen tlocrtne površine do 100m<sup>2</sup>, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m<sup>3</sup>, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije bez mogućnosti predaje u mrežu.

(4) Pomoćne građevine iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(5) Izuzetak od odredbe stavka 4. ovoga članka se odnosi na bazen tlocrtne površine do 100m<sup>2</sup>, podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m<sup>3</sup> koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

#### Članak 41.

(1) Cisterne i spremnici za vodu, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m 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 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se mogu graditi u okviru građevne čestice. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(2) Sabirne jame, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m 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 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se mogu graditi u okviru građevne čestice. Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez

teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi isključivo izvan prostora ograničenja.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

(5) Cisterne i spremnike za vodu odnosno sabirne jame nastojati izvesti na stražnjoj, dvorišnoj (manje izloženoj) strani građevne čestice, a izbjegavati izvođenje na uličnoj strani.

(6) Podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m<sup>3</sup> mogu se graditi uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela u pogledu zaštite od požara i eksplozije.

## Članak 42.

### *Gradnja ograda*

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava građenje ne odredi drugačije a smije se odnositi na građevine javne i društvene namjene, sportsko-rekreacijske, te javne i zelene površine.

(2) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, mogu se graditi ogradni zidovi i/ili ograde. Ogradni zidovi se mogu graditi kao kombinacija niskog punog zida do 50cm visine i zelene živice. Ograde se mogu graditi kao transparentne, od drva, metala, drugog pogodnog materijala ili kombinacijom različitih materijala.

(3) Visina ogradnog zida i ograde može iznositi maksimalno 1,6m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena u odnosu na susjednu građevnu česticu može se graditi potporni zid. Visina nužnog potpornog zida ne ubraja se u visinu ogradnog zida odnosno ograde.

## Članak 43.

(1) Visina ogradnog zida odnosno ograde mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid odnosno ograde do najviše točke zida odnosno ograde.

(2) Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačna kulturna dobra aktom kojim se odobrava građenje može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

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

## Članak 44.

(1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

(2) Hortikulturno uređenje svih građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje, osim građevnih čestica koje prema odredbama za provedbu ovoga Plana imaju koeficijent izgrađenosti jednak i veći od 0,7, uvjetuje se na minimalno 20% površine te građevne čestice. Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina visokogradnje, ne mora se odrediti obveza hortikulturnog uređenja građevne čestice.

(3) Najmanje 40% površine ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je hortikulturno urediti.

### **Uvjeti priključenja na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

### Članak 45.

- (1) Neposredni pristup građevinskim česticama osigurava se sa javnih i internih prometnica kategoriziranih kao glavna mjesna ulica (GU), sabirna ulica (SU), ostale ulice (OU) i kolno-pješački pristup (KPP) sukladno kartografskom prikazu br. 2a „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“. Iznimno je moguće osigurati pristup i s parkirališnih površina.
- (2) Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.
- (3) Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje određen ovim Planom.
- (4) Odvodnja otpadnih voda izdvojenih građevinskih prostora izvan naselja (TRP - turističko razvojno područje) mora se riješiti priključenjem internog sustava odvodnje na javni sustav odvodnje otpadnih voda grada Umaga. Ukoliko ne postoje tehnički ili drugi uvjeti za spajanje na javni sustav odvodnje otpadnih voda, odvodnja TRP-a se rješava zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem uz suglasnost i uvjete nadležnog tijela.
- (5) Građevine se priključuju na građevine vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacijsku mrežu na osnovi posebnih uvjeta nadležnih službi.

### Članak 46.

#### *Mjesto i način priključivanja građevine na mrežu javnih prometnica*

- (1) Građevna čestica, namjenjena gradnji građevine, mora imati neposredni kolni prilaz s javne prometne površine, prometne površine u privatnom vlasništvu ili površine preko koje je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup građevnoj čestici. Kolni prilaz građevnoj čestici, namjenjenoj gradnji građevine, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne prometne površine uz koju se nalazi.
- (2) Kolni prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran elementima postojeće izgrađene prilazne prometne površine ili aktom za građenje za prilaznu prometnu površinu.
- (3) Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima kao i osigurati vatrogasne pristupe u skladu s važećom regulativom iz područja zaštite od požara.

### Članak 47.

- (1) Kolni prilaz jednoj građevnoj čestici, namjenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom minimalne širine prometnog profila 3m i minimalne širine slobodnog profila 4m, (5,5 m za višestambene građevine) na način da udaljenost građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 30m.
- (2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 12%.
- (3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.
- (4) Ako je prilazna prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

### Članak 48.

- (1) Kod rekonstrukcije postojeće građevine na cjelokupnom području Grada Umaga-Umago i kod građenja građevine u Povijesnoj gradskoj jezgri, smatra se da je prilaz građevnoj čestici osiguran ako građevna čestica ima pješački pristup širine slobodnog profila 1,2m i visine 2,5m.

### Članak 49.

- (1) Kolni prilaz za dvije do šest građevnih čestica, namjenjenih gradnji građevina, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom minimalne širine prometnog profila 5,5m s okretištem 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 100m.
- (2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 10%.
- (3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.
- (4) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

### Članak 50.

- (1) Kolni prilaz s mreže javnih prometnica do šest građevnih čestica, namjenjenih gradnji građevina, koje se nalaze na udaljenosti preko 100m 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 1 minimalni nogostup uz prometne trake. Najmanja širina nogostupa je 1,6m.
- (2) Iznimno prethodnom stavku, širina postojećih javnih prometnih površina - prometnica može biti i manja, ako se radi o postojećim javnim prometnim površinama koje nije moguće proširivati.
- (3) Iznimno stavku 1. ovog članka širina planiranih prometnih površina može biti i uža ukoliko je isto uvjetovano ograničenjima u prostoru uz obavezno poštivanje posebnih propisa i pravila struke.
- (4) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne može biti manja od 4,5m.
- (5) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

### Članak 51.

- (1) 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.

### Članak 52.

- (1) Građevna čestica, namjenjena gradnji građevine, ne može imati kolni prilaz s razvrstane ceste osim ako to odobri nadležno javnopravno tijelo za upravljanje tim cestama i pod uvjetima iz tog odobrenja.

### Članak 53.

- (1) Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice koje prolaze kroz građevinska područja naselja, kolni prilaz građevnoj čestici s mreže javnih prometnica nije omogućen neposredno s tih prometnica osim ako to odobri nadležno tijelo i pod uvjetima iz tog odobrenja.

### Članak 54.

- (1) Kolni prilaz građevnim česticama, namjenjenim gradnji građevina, s ostalih javnih prometnica nižeg reda moguć je neposredno s prometnice, osim na samom križanju.
- (2) Kolni prilaz građevnim česticama, namjenjenim gradnji građevina, na križanju javnih prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m.
- (3) Kolni prilaz građevnim česticama, namjenjenim gradnji građevina, na križanju javnih prometnica nižeg reda, dozvoljava se uz granicu građevne čestice što dalje od križanja. Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.
- (4) Sukladno važećim propisima o javnim cestama križanjem se smatra površina na kojoj se križaju ili spajaju 2 ili više prometnica, a i šira prometna površina (trg i slično) koja nastaje križanjem, odnosno spajanjem prometnica.

### Članak 55.

- (1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određen je primjenom načela da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za građenje sukladno normativima iz tablice.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ukoliko se radi o građevnoj čestici za koju se izdaje odobrenje za građenje za izgradnju nove građevine ili za rekonstrukciju postojeće građevine koja nema uvjete za kolni pristup, koja se nalazi u dijelu naselja u kojem postoji zabrana odvijanja kolnog prometa ili se radi o građevnoj čestici koja ima uvjete za kolni pristup ali na njoj nema prostornih mogućnosti za osiguranje potrebnog broja parkirnih mjesta, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati na parkiralištima ili u garažama prema posebnim uvjetima nadležnog upravnog tijela za poslove prometa koje vodi službenu evidenciju o utvrđenim uvjetima i broju parkirališnih mjesta na svakom parkiralištu ili garažnoj kući.
- (3) Postojeća građevina, izgrađena unutar planiranih granica građevinskih područja, koja ne ispunjava uvjete za smještaj vozila propisane ovim Planom može se rekonstruirati pod uvjetima propisanim za novu gradnju ukoliko se rekonstrukcijom ne povećavaju potrebe za parkirališnim površinama i brojem parkirališnih mjesta. Ukoliko se rekonstrukcijom povećava potreba za parkirališnim površinama i brojem parkirališnih mjesta, primjenjuju se odredbe ovog Plana koje se odnose na promet u mirovanju ovisno o konkretnom zahvatu u prostoru. Prilikom rekonstrukcije se u projektnoj dokumentaciji moraju prikazati parkirališna mjesta za postojeći dio građevine ako su ona bila planirana ili uvjetovana aktom za gradnju temeljem kojeg je postojeća građevina izgrađena. U suprotnom, ukoliko za gradnju postojeće građevine po tadašnjim propisima nije trebalo osigurati određeni broj parkirališnih mjesta, u kojem slučaju se smatra da se radi o stečenom pravu, ista se moraju osigurati samo za potrebe rekonstruiranog (dograđenog ili nadograđenog) dijela građevine.
- (4) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta rješava izvan građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru na parkiralištu ili u garaži, potreba za ovakvim načinom rješavanja prometa u mirovanju mora biti prostorno prikazana u projektu na temelju kojeg će se ishoditi odobrenje za građenje.
- (5) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta osigurava na privatnim parkiralištima ili garažama izgrađenim na samostalnim građevnim česticama, uvjetuje se uknjižba tereta, a što će se regulirati posebnim ugovorom između vlasnika nekretnine i Grada Umaga-Umago.
- (6) U cilju racionalizacije planskog rješenja i poboljšanja ukupnih prostornih uvjeta unutar područja obuhvata Plana, za jednu ili više građevina polifunkcionalnih namjena – djelatnosti u



svim zonama u kojima je gradnja ovakvih građevina omogućena temeljem sveukupnih odredbi ovoga Plana, potreban broj parkirališnih mjesta, temeljen na normativima propisanim za svaku pojedinu namjenu - djelatnost, može se rješavati planiranjem zajedničkih garažnih kuća i/ili parkirališta.

(7) Rješavanje potrebnog broja parkirališnih mjesta na način da se istima pristupa neposredno duž regulacijskog pravca ovim Planom nije dozvoljeno. Iznimno, kod građevnih čestica na kojima će se graditi jednoobiteljska i obiteljska stambena građevina i koja ima pristup sa prometne površine u kategoriji ostale ulice, uz regulacijski pravac mogu se organizirati sva potrebna parkirališna mjesta sukladno vrijednostima iskazanim u tablici iz stavka 9. ovoga članka, uz dopuštenje i prema posebnim uvjetima tijela odnosno trgovačkog društva nadležnog za upravljanje tom prometnom površinom.

(8) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m (odnosno 5x3,7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti) za poprečno parkiranje, 5,5 x 2,0m za uzdužno parkiranje, a kod kosog parkiranja dimenzije su zavisne o kutu parkiranja. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(9) Ovim se Planom utvrđuju parkirališni normativi za putničke automobile po određenim djelatnostima kako slijedi:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće) – unutar prostora ograničenja	1,5 PM na 1 funkcionalnu jedinicu
višestambene građevine – unutar prostora ograničenja	1,5 PM na 1 stambenu jedinicu
stambene građevine (jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće te višeobiteljske i višestambene građevine) – izvan prostora ograničenja	2 PM na 1 stambenu jedinicu
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	1 PM na svakih započetih 30m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na svakih započetih 100m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela i hostela	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	1 PM na svakih započetih 4 sjedećih mjesta (1 stol)
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	1 PM na svakih započetih 10m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
hosteli	sukladno propisu o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata hostela
kina, kazališta i sl.	1 PM na svakih započetih 8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	1 PM na svakih započetih 8 gledalaca
škole	1 PM na 1 učionicu

(10) Kada je, posebnim propisima, za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih/garažnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 9. ovoga članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

(11) Kada se na građevnoj čestici nalazi više namjena, djelatnosti i/ili sadržaja iz stavka 9. ovoga članka, broj parkirališnih mjesta za tu građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno odredbama stavka 9. ovoga članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

(12) Ukoliko se prilikom izračuna potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedinu građevnu česticu odnosno građevinu dobije broj koji nije cijeli, potreban broj parkirališnih mjesta zaokružuje se na prvi veći cijeli broj.

### **Mjere zaštite okoliša**

#### **Članak 56.**

(1) Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### **Uvjeti za nesmetan pristup, boravak, i rad osoba smanjene pokretljivosti**

#### **Članak 57.**

(1) Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### **KIOSCI I DRUGE GRAĐEVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA**

#### **Članak 58.**

(1) Lokacija kioska i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera unutar granica građevinskih područja, određuje se aktom nadležnog tijela Grada Umaga-Umag, pri čemu se ne smije onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom. Kod određivanja lokacije posebna se pažnja mora posvetiti sigurnosti prometa. Kod odabira vrste proizvoda koji se postavlja na određenoj lokaciji posebna se pažnja mora posvetiti pravilnom odabiru veličine, oblika i boja, koji moraju biti prilagođeni općem izgledu mikrolokacije, ali i šireg prostora.

(2) Kiosk i građevinom gotove konstrukcije, prema ovim odredbama, smatra se prenosivi, atestirani, tipski proizvod, pogodan za obavljanje trgovačke, zanatske, uslužne, izložbene, zabavne, ugostiteljske i slične djelatnosti, koji mora udovoljavati zahtjevima važećeg Zakona o gradnji i drugih odgovarajućih propisa. Proizvod mora biti suvremeno oblikovan, uz upotrebu kvalitetnih, trajnih materijala, boja i detalja.

(3) Napravom privremenog karaktera, prema ovim odredbama, smatra se odgovarajući prenosivi priručno izrađeni ili tipski proizvod (štand, tezga, vitrina i automat, suncobran, štafelaj, stol i/ili stolica, pano i slično) koji se koristi za sezonsku ili prigodnu prodaju robe ili pružanje usluga.

(4) Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije može biti priključen na potrebnu infrastrukturnu mrežu. Naprava privremenog karaktera može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu isključivo privremeno, za trajanja sezone odnosno prigode.

(5) Pri postavi kioska i drugih privremenih konstrukcija potrebno je težiti materijalom i bojom ujednačenim rješenjima, poželjno na razini cjelini naselja Umag.

## **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

### **Članak 59.**

(1) Područje za koje se izrađuje Plan obuhvaća dio građevinskog područja naselja Umag, građevinsko područje naselja Umag-Punta, dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-uslužno servisne namjene Vrh, dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Umag-Punta te dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Kravlji rt ukupne površine približno 270 ha kopna i 142 ha mora.

### **Članak 60.**

(1) Namjena površina utvrđuje se za potrebe stanovanja, turističke sadržaje, izgradnju javnih-društvenih i sportsko-rekreacijskih sadržaja, poslovnih, uredskih i gospodarskih programa, uređenje javnih površina i ulica, trgova i obalnog područja, zasnivanje i uređenje parkovnih površina te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

#### **Površine za razvoj i uređenje naselja**

1. stambena namjena (S):

2. mješovita namjena (M):

- mješovita - pretežito stambena namjena (M1)
- mješovita - pretežito poslovna namjena (M2)

3. javna i društvena namjena (D):

- upravna namjena (D1)
- socijalna namjena (D2)
- zdravstvena namjena (D3)
- predškolska namjena (D4)
- osnovnoškolska namjena (D5)
- kulturna namjena (D7)
- vjerska namjena (D8)
- interventna namjena (D9)

4. gospodarska namjena-poslovna:

- poslovna, pretežito uslužna (K1)
- poslovna, pretežito trgovačka (K2)
- poslovna, komunalno servisna (K3)

5. gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička

- hotel (T1)
- hostel (T4)

6. javne zelene površine

- javni park (Z1)
- igrališta (Z2)

7. sportsko-rekreacijska namjena

- sport(R1)
- rekreacija (R2)
- uređene plaže (R3)

8. površine infrastrukturnih građevina (IS)

9. prometne površine

kopneni promet

- pješačke površine
- pješačke površine - obalni put -lungomare
- kolno-pješačke površine
- cestovne površine
- javno parkiralište (P), javna garaža (PG), privatna garaža (G)
- autobusni kolodvor (AK)

pomorski promet:

- morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja Umag (LO), u sklopu koje je izdvojeno lučko područje Fiandara-LO-1
- morska luka posebne namjene državnog značaja, luka nautičkog turizma-marina Umag (LN)
- morska luka posebne namjene županijskog značaja, luka nautičkog turizma-marina Umag -Kravljji rt (Fiandara) (LN)

10. groblje

11. spomen groblje

12. vodotok

13. maritimna rekreacija (MR)

**Površine za razvoj i uređenje izvan naselja**

1. gospodarska namjena

- poslovna, pretežito uslužna (K1)
- poslovna, pretežito trgovačka (K2)
- poslovna, uslužno servisna (K4)
- ugostiteljsko-turistička- hotel (T1)
- ugostiteljsko-turistička- turističko naselje (T2)

2. sportsko-rekreacijska namjena

- uređene plaže (R3)

3. maritimna rekreacija (MR)

4. prometne površine

- cestovne površine
- pomorski promet- privez u funkciji T1 namjene (PP)

- pješačke površine-obalni put-lungomare
- javno parkiralište (P)

### **Površine izvan građevinskog područja**

#### 1. Poljoprivredno zemljište (PZ)

(2) Organizacija i namjena površina u okviru ovog Plana, grafički je utvrđena kartografskim prikazom Plana br. 1. Korištenje i namjena površina, a primijenjena terminologija zasniva se na zakonskoj regulativi.

## **POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

### **STAMBENA NAMJENA**

#### **Članak 61.**

(1) Na području **stambene namjene (S)** mogu se graditi stambene građevine **jednobilne** (jedna uporabna cjelina), **obiteljske** (do 2 stambene jedinice) ili **višeobiteljske** tipologije (3 do 4 uporabne cjeline). Unutar područja stambene namjene moguća je gradnja prometnih građevina i površina, infrastrukturnih građevina, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, kao i sportsko-rekreacijskih površina. Postojeće višestambene građevine, unutar namjene (S) koriste se i zadržavaju se unutar postojećih gabarita.

### **MJEŠOVITA NAMJENA**

#### **Članak 62.**

(1) Područje **mješovite - pretežito stambene namjene (M1)** je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (višeobiteljskog ili višestambenog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa centralnim urbanotvornim sadržajima, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportsko-rekreacijskih. Iznimno unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl).

(2) Stambene je građevine u ovim područjima moguće planirati kao isključivo **stambene ili stambeno-poslovne građevine** sa komplementarnim poslovnim sadržajima (najviše do 49% od ukupne građevinske bruto površine ili površine prve dvije etaže). Poslovni sadržaji mogu biti u suterenskoj i prizemnoj, a iznimno i u prvoj etaži.

(3) Unutar ove namjene građevine se planiraju u **višeobiteljskoj tipologiji** sa najviše 4 stambene jedinice, ili tri plus poslovni prostor; ili **višestambenoj tipologiji** (5 i više uporabnih jedinica).

(4) Iznimno i prema lokalnim uvjetima, moguće je unutar zona M1 planirati i (jedno)obiteljske građevine.

(5) Sukladno uvjetima o planiranju unutar prostora ograničenja (u daljnjem tekstu: ZOP), u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.) pojedinačnog kapaciteta najviše 80 ležajeva, uključujući

površine T4-1 i T4-2. Dozvoljava se gradnja hostela kao zasebnih funkcionalnih jedinica unutar stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada pojedinačnog kapaciteta najviše 30 ležajeva.

(6) Na izdvojenim građevnim česticama mogu se planirati javne zelene površine, prometne građevine, objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

(7) Unutar područja namjene M1 potrebno je u najvećem dijelu težiti namjenski i tipološki ujednačenim građevinama koje moraju biti usklađene s kontekstom.

### Članak 63.

(1) Područje **mješovite namjene – pretežito poslovne (M2)** je zona unutar koje se, na razini zone, pretežito planiraju sadržaji javne i društvene, poslovne i stambene namjene. Unutar ovog područja i građevina moguć je i smještaj javnih i društvenih sadržaja, kao i građevina višestambenog tipa koje mogu biti stambeno-poslovne, poslovne i stambene namjene, dok se obiteljske i višeobiteljske stambene građevine ne planiraju.

(2) Građevine u ovim područjima moguće planirati kao isključivo **stambeno-poslovne ili poslovno-stambene građevine** (najviše do 49% od ukupne građevinske bruto površine može biti stambene namjene).

(3) Programi **javne i društvene namjene** uključuju sadržaje predškolskog odgoja, obrazovanja, zdravstva, kulture, sporta i rekreacije i druge sadržaje potrebne naselju. Smještaju se u sklopu stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina, a po posebnim uvjetima (utvrđenim urbanim pravilima u čl.122 Urbanih pravila) u sklopu stambeno-poslovnih, poslovnih i stambenih građevina višestambenog tipa.

(4) Poslovni sadržaji koji se planiraju u okviru ovog područja su prije svega središnji sadržaji naselja; trgovačke, uslužne, ugostiteljsko-turističke i druge poslovne namjene primjerene prostoru i kontekstu. Planiraju se u sklopu stambeno-poslovnih, poslovnih i stambenih građevina.

(5) Sukladno uvjetima o planiranju unutar prostora ograničenja, u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.) pojedinačnog kapaciteta najviše 80 ležajeva uključujući površine T4-1 i T4-2. Dozvoljava se gradnja hostela kao zasebnih funkcionalnih jedinica unutar stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada pojedinačnog kapaciteta najviše 30 ležajeva.

Iznimno je, ali samo unutar površine T4-1, moguće planirati građevinu hostela sa 80 ležajeva. Navedeni sadržaji mogu se graditi i u sklopu stambeno-poslovnih i poslovnih građevina.

(6) U podrumskim i suterenskim etažama moguća je gradnja garaža za potrebe sadržaja u građevini i za javno korištenje.

## **JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**

### Članak 64.

(1) Područja **javne i društvene namjene (D)** podrazumijevaju zone gdje se planiraju središnje i javne funkcije naselja koje predstavljaju osnovnu urbanu nadgradnju područja Umaga, a sve u svrhu podizanja opće kvalitete života u naselju, ali i šire. Razvijanjem javnih programa podiže se opća edukacijska, kulturna i znanstvena razina šireg gravitacijskog područja, a pored svega njihovom se izgradnjom dugoročno generira gospodarski i općedruštveni razvoj.

(2) Opseg predviđenih programa definiran je već smjernicama plana šireg obuhvata, a na izdvojenim česticama javne i društvene namjene moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

(3) Smještaj manjih javnih i društvenih socijalnih, zdravstvenih ili odgojno-obrazovnih sadržaja moguć je iznimno, u sklopu dijela naselja mješovite namjene M1 i/ili M2 uz zadovoljenje svih drugih higijensko-sanitarnih i sigurnosnih uvjeta nužnih za njihovo poslovanje.

(4) Unutar građevina javne i društvene namjene nije dopuštena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene, ali je dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija gospodarske - poslovne namjene i gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, druge javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena u skladu s propisima, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine. Postojeće stambene jedinice smiju se zadržati u postojećim gabaritima bez mogućnosti širenja.

#### Članak 65.

(1) Područje **javne i društvene namjene – upravna namjena (D1)** je površina unutar koje je moguće planirati upravno-administrativne sadržaje svih razina, od lokalne do državne. Planirati građevine u domeni jedinice lokalne samouprave, županijske ili državne uprave. Moguće planirati sadržaje za udruge i mjesne odbore te druge aktivnosti koje mogu biti od javnog interesa.

#### Članak 66.

(1) Područje **javne i društvene namjene – socijalna namjena (D2)** je površina unutar koje je moguće planirati sadržaje poboljšanja socijalnog standarda svih skupina građana. Moguće je planirati građevine socijalne skrbi i zbrinjavanja osoba treće dobi. Prema odredbama Zakona o socijalnoj skrbi predložena mreža ustanova socijalne skrbi definira se uvjetima i temeljem zakona usklađenog s prethodnim mišljenjem jedinice lokalne samouprave.

#### Članak 67.

(1) Područje **javne i društvene namjene – zdravstvena namjena (D3)** je površina unutar koje je moguće planirati sadržaje poboljšanja zdravstvenog standarda, ambulante i domove zdravlja. Moguće je iznimno planirati građevine socijalne skrbi i zbrinjavanja osoba treće dobi.

(2) Privatne liječničke ili zubarske ordinacije moguće je planirati i u sklopu poslovne namjene poslovnih građevina unutar zona M1 i M2, uz zadovoljenje svih standarda i propisa.

#### Članak 68.

(1) Područje **javne i društvene namjene – predškolska namjena (D4)** namjenjuje se za izgradnju dječjeg vrtića zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

(2) Opseg predviđenih programa definiran je već smjernicama plana višeg reda, a na izdvojenim česticama javne i društvene namjene moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

#### Članak 69.

(1) Područje **javne i društvene namjene – osnovnoškolska namjena (D5)** namjenjuje se za izgradnju osnovne škole zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

(2) U sklopu građevne čestice škole moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

### Članak 70.

(1) Područje **javne i društvene namjene – kulturna namjena (D7)** namjenjuje se za izgradnju širokog spektra kulturnih programa zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

(2) U sklopu ove namjene moguće je planirati kino, kazalište, muzej, galerije, plesne škole i prostore za kulturnu edukaciju građana u najširem spektru.

### Članak 71.

(1) Područje **javne i društvene namjene – vjerska namjena (D8)** namjenjuje se za izgradnju širokog spektra vjerskih programa zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

(2) U sklopu ove namjene moguće je planirati crkve i župne domove, te sve potrebne prateće sadržaje.

### Članak 72.

(1) Područje **javne i društvene namjene – interventna namjena (D9)** namjenjuje se za izgradnju građevina namijenjenih Ministarstvu unutarnjih poslova i komunalnih službi, zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

## GOSPODARSKA NAMJENA

### POSLOVNA

### Članak 73.

(1) Područje gospodarske namjene – **poslovne, pretežito pretežito uslužne (K1)** namjenjuje se za izgradnju i uređenje građevina i površina za trgovačku i uslužnu, trgovačku, obrtničku i drugu poslovnu djelatnost, uređa te obrtničkih zona i građevina, kao i gradnju i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

(2) Dozvoljava se gradnja svih infrastrukturnih građevina neophodnih za funkcioniranje centra. Dozvoljava se postavljanje montažno-prijenosnih objekata unutar cijelog područja, ovisno o potrebi.

(3) Iznimno je unutar ove namjene moguće razvijati i ugostiteljske sadržaje i programe, poput kafića ili restorana.

### Članak 74.

(1) Područje gospodarske namjene – **poslovne, pretežito pretežito trgovačke (K2)** namjenjuje se za izgradnju i uređenje građevina i površina za trgovačku (trgovine na veliko i malo) i drugu srodnu poslovnu djelatnost, kao i gradnju i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

(2) Dozvoljava se gradnja svih infrastrukturnih građevina neophodnih za funkcioniranje centra. Dozvoljava se postavljanje montažno-prijenosnih objekata unutar cijelog područja, ovisno o potrebi.

### Članak 74a.



(1) Površine gospodarske – **poslovne komunalno-servisne K3**, namjenjuju se gradnji građevina pretežito trgovačke namjene (tržnice i sl.), u okviru kojih je uz osnovnu namjenu moguća i gradnja srodnih i kompatibilnih sadržaja uslužne i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine.

### **UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (NASELJE)**

#### **Članak 75.**

(1) Područja **ugostiteljsko turističke namjene – hotel (T1)** namjenjuju se gradnji građevina vrste hotel, hotel posebnog standarda, lječilišni hotel ili pension iz skupine hoteli sa svim pratećim sadržajima; zatim prateće prostore za trgovinu, usluge, ugostiteljstvo u najširem smislu (restorane, pizzerije, kafiće), sportske i rekreacijske površine, bazene, zabavne parkove vezane za kopno i more, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.

Tablica – Ugostiteljsko-turističke površine unutar naselja

<b>Hoteli unutar naselja</b>		<b>Planska oznaka</b>	<b>Površina (ha)</b>	<b>Kapacitet</b>
1.	Hotel Kristal	T1-2a i T1-2b	0,86	250
2.	Hotel Mlinotest	T1-3	0,11	180
3.	Hotel Podravka	T1-4	0,30	170

(2) Građevinom ugostiteljsko turističke namjene- smatra se građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene: hotel u skladu s važećim pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine “hoteli” ili hostel u skladu s važećim pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.).

#### **Članak 76.**

(1) Površine **ugostiteljsko-turističke namjene-hostel (T4)** planiraju se za gradnju i uređenje građevina hostela sukladno odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima-Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.).

### **JAVNE I ZELENE POVRŠINE**

#### **Članak 77.**

(1) Područje **javne zelene površine – javni park (Z1)** moguće je osim najrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih istarskom podneblju i kontekstu grada Umaga-Umagu, u kombinaciji sa javnim prostorom planirati i gradnju manjih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, te postavu fontana, paviljona, spomen-obilježja, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme, te gradnju komunalnih građevina i trafostanica isključivo u funkciji korištenja parka. Komunalne građevine treba, gdje god je moguće, locirati rubno i kontaktno prema javnoj ili drugoj sličnoj površini, kako se ne bi umanjile parkovne i utilitarne vrijednosti parkovne površine.

(2) Iznimno je i to samo na k.č. br. 7107/5, k.o. Umag, moguće planirati postavu i izgradnju dvaju paviljona po 200 m<sup>2</sup> u sklopu kojih se mogu smjestiti ugostiteljski, ili javni i društveni sadržaji (poput manjih galerija i sl.).

### Članak 78.

(1) Površine namjenjene **igralištima (Z2)** uređuju se kao dijelovi naselja namijenjeni igri djece unutar kojih je potrebno osim zelenila pravilno uklopiti i sprave za dječju igru zajedno sa rekvizitima. Sva urbana oprema postavljena na igralištima treba biti unificirana na razini naselja a potrebno je u smislu sigurnosti primijeniti i druge propise.

## **SPORT I REKREACIJA**

### Članak 79.

(1) U površinama **sportske namjene (R1)**, mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima osnovne namjene neophodnim za njihovo nesmetano funkcioniranje. Prateće građevine koje će se graditi u ovim površinama mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene, ne mogu se graditi na vlastitoj građevnoj čestici, a njihova građevinska (bruto) površina ne može biti veća od 200m<sup>2</sup>. Građevine koje će se graditi u ovim površinama ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene namjene, kao ni ugostiteljske smještajne građevine (hoteli, apartmani i sl.).

(2) Osim sadržaja za sport i rekreaciju, unutar ove zone dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

### Članak 80.

(1) U područjima **rekreacijske namjene (R2)** se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl.

(2) Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, rukomet, nogomet, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, i slično. Unutar ove namjene moguće je predvidjeti i spektar različitih zabavnih sadržaja u funkciji upotpunjavanja turističke ponude. Ove građevine je moguće natkrivati, i to primjenom laganih, pomoćnih konstrukcijama primjerenih cjelogodišnjem korištenju; balon i sl.

(3) Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar ove zone dozvoljena je gradnja i uređenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

### Članak 81.

(1) Zone **uređenih plaža (R3)** unutar naselja namjenjene su uređenju obalnih površina prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

(2) Unutar ovih površina moguće je planirati sunčališta, pristupe moru, valobrane, pristane dužine do 6m i širine do 2m, zelene površine, manja sportska igrališta, površine za vodene sportove i drugo, kao i građenje pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene (otvorenih sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja), dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu.

(3) U užem obalnom pojasu postoji mogućnost gradnje i postavljanja građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru.

(4) Unutar površina iz stavka 1. može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

### Članak 82.

(1) **Površine maritimne rekreacije (MR)** uključuju morski dio pripadajuće uređene plaže kojim se osigurava mogućnost odvijanja svih rekreativnih sportova na vodi. U morskim zonama maritimne rekreacije u građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja na uređenim se plažama mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

### Članak 83.

(1) Područje **morske luke za otvorene za javni promet županijskog značaja Umag (LO)** namijenjuje se za uređenje luke sa svim pripadajućim sadržajima. Dozvoljava se gradnja i uređenje pomorske građevine koja u zakonski propisanom, funkcionalnom, prostornom, građevinskom i poslovnom pogledu čini cjelinu ili koja u okviru šire cjeline može imati izdvojeni dio. Sadržaji i programi unutar ove namjene moraju udovoljavati uvjetima za potrebe pomorskog prometa, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

(2) U okviru luke planiraju se slijedeće djelatnosti: privez brodova, brodica, nautičkih, ribarskih, sportskih i drugih sl. plovila i plutajućih objekata, ukrcaj i iskrcaj putnika, ukrcaj, iskrcaj i prekrcaj roba, servisni sadržaji za plovila i ostale lučke djelatnosti i druge gospodarske djelatnosti sukladne lučkim djelatnostima (usluge putnicima, opskrba plovila, lučko agencijske usluge i sl.) te objekt za opskrbu plovila gorivom.

(3) U luci se ovisno o njenom korištenju planiraju sadržaji osnovne namjene lučkih djelatnosti, prateći sadržaji gospodarskih djelatnosti sukladni lučkim djelatnostima te pomoćni sadržaji, koji se smještaju u okviru morskog i kopnenog dijela luke.

(4) Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene, te pomoćne namjene (spremište ribarskog alata, sanitarije i slično).

(5) Na području ove luke otvorene za javni promet planira se gradnja i uređenje pomorskih građevina i ostale infrastrukture u svrhu lučkih djelatnosti.

(6) U luci otvorenoj za javni promet Umag može se organizirati privez plovila sukladno propisima o morskim lukama (vrsta i broj vezova utvrdit će se aktom kojime se uređuje red u luci).

(7) Za potrebe ribarske flote se u luci otvorenoj za javni promet Umag mora osigurati stalni vez ribarskih plovila (70 vezova maksimalne dužine 8 m) i prostor za iskrcaj i transport s pratećim sadržajima na obali. Pri tome se lokacija otkupne stanice određuje izvan područja luke, u sklopu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – proizvodne (pretežito industrijske) namjene Ungarija.

(8) U akvatoriju luka iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi) uz mogućnost nasipavanja i/ili optimalnom kombinacijom nasipavanja i produbljivanja dna, 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. U njemu se mogu organizirati pomorski granični prijelazi sa svim potrebnim građevinama i opremom, u skladu s odgovarajućim posebnim propisima.

(9) U akvatoriju luka iz stavka 1. ovoga članka ne mogu se graditi građevine osim prometnih građevina obalne infrastrukture, te i ostalih infrastrukturnih zahvata.

### Članak 84.

(1) Područje **morske luke posebne namjene državnog i županijskog značaja-luka nautičkog turizma marina Umag i marina Umag-Kravlji rt (Fiandara) (LN)** namijenjuje se za uređenje luke sa svim pripadajućim sadržajima. Sadržaji i programi unutar ove namjene moraju udovoljavati uvjetima za potrebe pomorskog prometa, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

(2) U okviru luke planiraju se slijedeće djelatnosti: privez i odvez brodova, ukrcaj i iskrcaj putnika, ukrcaj, servisni sadržaji za plovila i ostale lučke djelatnosti i druge gospodarske djelatnosti sukladne lučkim djelatnostima (usluge putnicima, opskrba plovila, lučko agencijske usluge i sl.) te objekt za opskrbu plovila gorivom.

(3) U luci se ovisno o njenom korištenju planiraju sadržaji osnovne namjene lučkih djelatnosti, prateći sadržaji gospodarskih djelatnosti sukladni lučkim djelatnostima te pomoćni sadržaji, koji se smještaju u okviru morskog i kopnenog dijela luke.

(4) Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene, te pomoćne namjene.

(5) Na području ove luke otvorene za javni promet planira se gradnja i uređenje pomorskih građevina i ostale infrastrukture u svrhu lučkih djelatnosti.

(6) U akvatoriju luka iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi) uz mogućnost nasipavanja i/ili optimalnom kombinacijom nasipavanja i produbljivanja dna, 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. U njemu se mogu organizirati pomorski granični prijelazi sa svim potrebnim građevinama i opremom, u skladu s odgovarajućim posebnim propisima.

(6) U akvatoriju luka iz stavka 1. ovoga članka ne mogu se graditi građevine osim prometnih građevina obalne infrastrukture, te i ostalih infrastrukturnih zahvata.

(7) Planom se određuju dozvoljeni kapaciteti morskih luka posebne namjene - luka nautičkog turizma na području Grada Umaga:

Lokacija	Vrsta luke	Najmanji i najveći kapacitet (broj vezova)				Potrebna površina			Broj plovila po Ha površine akvatorija	
		More		Kopno		More	Kopno	Ukupno najviše		
		min	maks	min	maks					
1	UMAG	Marina	550 (postojeći)	1.000	150	500	7,0 do 12,0ha	3,0 do 7,5ha	10,0 do 19,5ha	50-120
2	UMAG - KRAVLJI RT (FIANDARA)	Marina	150	199	/	/	4,1 do 6,5ha	0,9 do 7,9ha	5,0 do 12,0ha	31-48
Ukupno			700	1.199	150	500	11,1 do 18,5ha	3,9 do 15,6ha	15,0 do 31,5ha	81-168

### JAVNA PROMETNA POVRŠINA

### Članak 85.

(1) Dostupnost se omogućava postojećim prometnim pristupom sa državne prometnice DC75 (D200 – Savudrija – Umag –Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400) koja prolazi središtem obuhvata Plana i D300 (Umag-čvorište Buje).

- (2) Prometni koncept Plana postavljen je na sustav postojećih i planiranih sabirnih prometnica koje čine osnovne uzdužne komunikacijske osi cijele zone.
- (3) Na javne prometne površine, sabirne ulice dalje se nastavljaju ostale i nerazvrstane prometnice.
- (4) Potpuna i precizna lokacija i građevna čestica prometnica određenih ovim Planom bit će moguća u postupku izdavanja akata kojima se odobrava građenje.

### **INFRASTRUKTURNI SUSTAV (IS)**

#### **Članak 86.**

- (1) Površine trafostanica je ovim Planom definirana kao površina infrastrukturnog sustava.
- (2) Pored površine koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao IS, građevine iste namjene moguće je graditi i unutar drugih površina određenih ovim Planom.

### **POVRŠINE GARAŽA (PG)**

#### **Članak 87.**

- (1) Javne garaže grade se na za to predviđenim površinama koje mogu biti dio infrastrukturne namjene. Kapacitet garaže utvrđuje nadležna služba JLS koja će građevinom i upravljati. Osim osnovne namjene smještaja vozila, garažne građevine smiju u manjem opsegu uključivati gospodarske sadržaje: trgovačke, servisne, ugostiteljske i slične sadržaje.
- (2) Osim javnih, moguće je planirati i garaže u privatnom režimu korištenja. Uvjeti gradnje garaža utvrđeni su urbanim pravilom br. 1.2. Centralni gradski sadržaji i 1.4. Niska stambena izgradnja srednje gustoće.

### **POVRŠINE GROBLJA**

#### **Članak 88.**

- (1) Površina groblja namjenjena je ukopu umrlih osoba, uz provođenje postupka određenih važećim propisima i običajima.
- (2) Planom se (grafičkim prikazom br. 4 Uvjeti i način gradnje) utvrđuje zaštitni koridor groblja oko groblja, u kojemu se ne smiju graditi građevine visokogradnje, niti infrastrukturne građevine, ukoliko nisu u funkciji groblja. Iznimno, u zaštitnom koridoru groblja mogu se graditi infrastrukturne građevine uz suglasnost upravitelja groblja.
- (3) Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi građevine visokogradnje, u skladu s obavezama iz važećeg Zakona o grobljima, kao i akta nadležnog tijela Grada Umaga-Umago.
- (4) Planira se zadržavanje postojećeg povijesnog groblja Sv. Andrija kao spomen groblja.

### **POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA**

#### **Članak 89.**

- (1) Gospodarske zone izvan naselja koje se grade i uređuju temeljem odredbi ovog Plana jesu poslovne i ugostiteljsko-turističke.
- (2) Poslovne se zone ovim Planom utvrđuju kako slijedi:
- poslovna, pretežito uslužna (K1)

- poslovna, pretežito trgovačka (K2)
  - poslovna, uslužno servisna (K4)
- (3) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne, uslužno servisne namjene Vrh K4 planiraju se građevine trgovačke, prometne, zanatske, uslužne i komunalno servisne djelatnosti, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.
- (4) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne, pretežito trgovačke namjene Vrh K2 planiraju se građevine trgovačke, prometne, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.
- (5) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske – poslovne, uslužno servisne namjene Vrh K1 planiraju se građevine zanatske, uslužne i komunalno servisne djelatnosti, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.
- (6) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (K1, K2 i K4) gospodarske namjene nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti skupljanja otpada.
- (7) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene, poslovne, uslužno-servisne (planska oznaka K4), mogu se graditi građevine, postavljati uređaji i instalacije te uređivati zemljište u svrhu obavljanja djelatnosti održavanja i popravaka plovila. U ovim građevinskim područjima postojeće građevine gospodarske - proizvodne (pretežito industrijske) namjene mogu se zadržati u prostoru u okviru postojeće namjene i uvjeta gradnje koji se, temeljem ovog Plana, određuju za takve građevine.
- (8) Koncentracija građevina ugostiteljske i turističke namjene naročito će se razvijati u područjima definiranim granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke, smještenim na obalnom dijelu Grada.
- (9) Građevine koje će se graditi u građevinskim područjima prethodnog stavka ove točke ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje odnosno odmor i rekreaciju (apartmanske građevine za tržište, kuće za odmor). Građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima ne mogu biti javne i društvene namjene.
- (10) Kroz građevinska područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke, koja se prostiru uz obalu dužinom većom od 500m, mora se omogućiti najmanje po jedan javni cestovno-pješački pristup do obale na svakih 500m.
- (11) Građevinska područja iz stavka 1. ove točke planiraju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17), PPIŽ i posebnim propisima.

### Članak 90.

- (1) Unutar obuhvata Plana a izvan naselja nalaze se tri izdvojene gospodarske zone:
- Ugostiteljsko-turistička zona Umag Punta T1/T2
  - Ugostiteljsko-turistička zona Kravlji rt T2-2
  - Poslovna, uslužno servisna (Vrh-K4)

### Članak 91.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - **ugostiteljsko turističke namjene s oznakom T1 (hotel)** namijenjena su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina vrste hotel iz skupine "hoteli", u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.
- (2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16).

### Članak 92.

(1) Izdvojena Građevinska područja gospodarske - **ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja s oznakom T2 (turističko naselje)** namijenjena su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina – vrste turistička naselja iz skupine 'hoteli', u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 1. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16).

### Članak 93.

(1) Unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta (u prostoru ograničenja) uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju plaža (uređenih i/ili prirodnih sukladno posebnim propisima, prostornom planu šireg područja i Regionalnom programu uređenja i upravljanja morskim plažama u Istarskoj županiji, „Službene novine Istarske županije“, br. 14/15 i 17/15), sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana dužine do 6m i širine do 2m, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, kao i građenju pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene (otvorenih sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja), dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. U užem obalnom pojasu postoji mogućnost gradnje i postavljanja građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Užim obalnim pojasom smatra se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 100 metara od planirane obalne crte.

(2) Unutar građevinskih područja gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

### Članak 94.

(1) Planom šireg područja utvrđena je obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice “lungomare” duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Umaga-Umago, koja se, osim za pješački promet, može koristiti i za biciklistički, te alternativni turistički i javni prijevoz.

(2) Obalna šetnica “lungomare” javna je površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje, te u tom smislu i odvijanje prometa iz stavka 1. ove točke.

### Članak 95.

(1) Područje ugostiteljsko turističke namjene u obuhvatu Plana predviđeno je za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih hotela (T1), izgradnju turističkog naselja (T2) sve sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16).

(2) Planom je površina **ugostiteljsko turističke namjene Umag-Punta** razgraničena na više prostornih cjelina (T1-1 hotel Adriatik, T1-2 hotel Sipar, T1-3 hotel Agro i T2-1 turističko naselje hotel Umag) unutar kojih je moguće graditi pojedine sklopove funkcionalno povezanih samostalnih građevina za smještaj (složene građevine), samostalne građevine za smještaj sa centralnim i pratećim sadržajima, interne kolne i pješačke prometne površine, parkirališta, površine za infrastrukturu, zaštitne zelene i parkovne površine, sportsko-rekreativne namjene, i sve drugo po potrebi i u funkciji osnovne namjene. Na razini prostorne cjeline potrebno je osigurati funkcioniranje cjeline s jedinstvenim upravljanjem.

- (3) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostornih cjelina formira se jedna građevna čestica za smještajnu građevinu te jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.
- (4) Površine osigurane za mrežu javnih prometnica i komunalne infrastrukture utvrđene su odredbama ovog Plana i kartografskim prikazom broj 1- Korištenje i namjena površina.
- (5) Površine za izgradnju svih novoplaniranih građevina te građevina za smještaj i građevina sa centralnim i pratećim sadržajima mogu se privoditi namjeni u više faza izgradnje turističkog kompleksa temeljeno na mogućnostima iz članka 49. st.1. podstavka 3. Zakona.
- (6) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja novih građevina stambene namjene, a smještajne građevine nije moguće koristiti za stalno ili privremeno stanovanje.
- (7) Postojeće stambene građevine se mogu održavati, rekonstruirati, prenamijeniti ili zamijeniti novom građevinom turističke namjene u skladu sa osnovnom namjenom prostora i urbanističkim pokazateljima.
- (8) Područje obuhvata, razgraničenje površina po namjeni i iskazane prostorne veličine u skladu su s preciznosti proizašle iz mjerila 1:2000.

### **UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL (T1)**

#### **Članak 96.**

- (1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Umag-Punta **gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene - hotel** (planske oznake T1, T2), namjenjuje se za izgradnju smještajno turističkih programa iz skupine hoteli sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16).
- (2) Osim građevina iz skupine „hoteli“ moguće je planirati i izgradnju pratećih sadržaja koji su kompatibilni s osnovnom namjenom kao npr.: sadržaji za trgovačke i uslužne djelatnosti, ugostiteljstvo i zabavu u najširem smislu (restorani, pizzerije, kafići klubovi i sl.), prostori i površine za sportske i rekreacijske sadržaje, zabavne parkove na kopnu i moru, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene, uključivo i poslovne prostore za upravu i. Osim sadržaja u funkciji osnovne namjene, moguće je graditi i uređivati javne i interne pristupne prometnice.
- (3) U cilju stvaranja planskih pretpostavki za faznu realizaciju područja obuhvata temeljenu na mogućnostima iz članka 49. st.1. podstavka 3. Zakona, a nastavno na već postojeće građevine kao i na vlasničku strukturu područja obuhvata Planom je površina ugostiteljsko turističke namjene - hoteli razgraničena na četiri izdvojene prostorne cjeline (podzone) unutar koje se mogu planirati rekonstrukcije postojećih i izgradnja novih smještajnih kapaciteta (hotela).
- (4) Površine za smještaj građevina iz skupine „hoteli“ i pratećih sadržaja u okviru prostorne cjeline T1/T2) mogu se realizirati i etapno u više faza kao pojedinačni zahvati u prostoru sukladno odredbama ovog Plana.
- (5) Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene za gradnju hotela uključuje osim osnovne namjene i koridore komunalne infrastrukture, interne prometnice, pješačke površine, parkirališta, zelenilo.
- (6) Sukladno drugim odredbama Plana moguće je postavljati urbanu opremu koja mora biti unificirana na razini cijelog obuhvata.
- (7) Unutar područja iz stavka 1 ovog članka nije moguće planirati građevine stambene namjene.

### **PROSTORNE CJELINE PLANSKE OZNAKE T1 (T1-1 hotel Adriatik, T1-2 hotel Sipar, T1-3 hotel Agro)**

#### **Članak 97.**



(1) Na području Punte planiraju se 3 prostorne cjeline planske oznake T1: T1-1, T1-1a i T1-1b hotel Adriatik, T1-2 Hotel Sipar i T1-3 novi hotel Agro.

(2) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja Punte, planiraju se 4 prostorne cjeline postojećih i planiranih građevina hotela Adriatik, Sipar i Agro, kao i pristupne prometne površine i parkirališta, pješačke staze, parkovne površine, sportsko rekreativne površine, plažne građevine, sunčališta i kupališne građevine.

(3) Na području prostorne cjeline planske oznake **T1-1, hotel Adriatik** predviđena je rekonstrukcija postojeće hotelske građevine. U prostornoj cjelini **T1-1a** planira se gradnja smještajne građevine, a u prostornoj cjelini **T1-1b** planira se gradnja pratećih sadržaja.

(4) Na području prostorne cjeline planske oznake **T1-2 hotel Sipar** istoimeni se hoteli zadržavaju kao postojeći. Bivši hotel Beograd rekonstruira se u postojećim gabaritima te može funkcionirati kao depandansa hotela Sipar.

Na vlastitoj katastarskoj čestici (planska oznaka IS), nalazi se i centralna energana cijele funkcionalne cjeline Punta. Dozvoljava se rekonstrukcija energane u postojećim gabaritima te mogućnost povećanja snage sa 6 MW na 9 MW.

(5) Na području prostorne cjeline planske oznake **T1-3 hotel Agro** planira se uklanjanje postojeće upravne zgrade i gradnja novog hotela. Unutar površine ove prostorne cjeline moguće je planirati gradnju sportsko-rekreativnih sadržaja u širokom spektru.

(6) Ukupni smještajni kapacitet zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja Punta iznosi 2350 ležajeva, od čega se unutar obuhvata ovog Plana nalazi 2000 ležajeva. Smještajni kapaciteti mogu se rasporediti unutar jedne ili više građevina (prostornih cjelina) osnovne namjene.

T zone izvan naselja		Prostorne cjeline	Površina (ha)	Kapacitet	Ukupno
1.	Umag Punta	T1-1 Hotel Adriatik	3,10	500	2000
		T1-2 Hotel Sipar	1,83	550	
		T1-3 Hotel Agro	5,00	300	
		T2-1 Turističko naselje hotel Umag	5,55	650	

### **PROSTORNA CJELINA PLANSKE OZNAKE - Punta T2-1 (postojeći hotel Umag)**

#### **Članak 98.**

(1) Prostorna cjelina ugostiteljsko turističke namjene planske oznake **T2-1 hotel Umag** planira se za za gradnju građevina iz skupine „hoteli“ vrste - turističko naselje (T2) sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16).

(2) Turističko naselje je definirano kao funkcionalna i prostorna cjelina s jedinstvenim upravljanjem koju čini više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi prateći sadržaji.

(3) Unutar prostorne cjeline moguće je graditi pojedine sklopove funkcionalno povezanih samostalnih građevine za smještaj, građevine za smještaj i sa centralnim i pratećim sadržajima, interne kolne i pješačke prometne površine, parkirališta, površine za infrastrukturu, zaštitne zelene i površine parkovne, sportsko-rekreativne namjene. Parkirališne površine mogu biti višetažne s podzemnim dijelom.

(4) Unutar prostorne cjeline T2-1 postojeći hotel Umag, depandanse i vile, rekonstrukcijom se prenamjenjuju u turističko naselje. Moguće je planirati i gradnju svih potrebnih zajedničkih

sadržaja cijelog resorta (sport, rekreacija, restorani, kafići, trgovine, i sl.) koji mogu biti u sustavu vanjskog korištenja.

(5) Površine za izgradnju građevina turističkog naselja mogu se privoditi namjeni u više faza izgradnje turističkog naselja temeljenu na mogućnostima iz članka 49. st.1. podstavka 3. Zakona.

(6) U slučaju fazne izgradnje, akti kojima se odobrava građenje samostalnih smještajnih građevina mogu se izdavati nakon što su izdani akti kojima se odobrava građenje prometne i komunalne infrastrukture.

(7) Smještaj središnjih i pratećih sadržaja kako bi se osigurala funkcionalnost turističke zone može biti unutar drugih postojećih ili novoplaniranih građevina osnovne namjene unutar obuhvata Plana.

(8) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja novih građevina stambene namjene, a smještajne građevine nije moguće koristiti za stalno ili privremeno stanovanje.

(9) Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: vila ili paviljon, a samostalna građevina u okviru prostorne cjeline T2-1 u kojoj bi se planirali pored smještaja i sadržaji središnjeg upravljanja turističkog naselja, prijemni hol sa recepcijom, ugostiteljski sadržaj za pripremu hrane, pića i napitaka, sanitarni čvor za goste i drugi prateći sadržaji, svrstava se u tipologiju hotela.

(10) Samostalna građevine za smještaj komercijalnog naziva „vila“ može imati najviše 6 ležajeva u jednoj građevini.

## **UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – KRAVLJI RT (T2-2)**

### **Članak 99.**

(1) Prostorna cjelina ugostiteljsko turističke namjene planske oznake Kravlji rt T2 planira se za gradnju građevina iz skupine „hoteli“ vrste - turističko naselje (T2) sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16) maksimalnog kapaciteta do 600 kreveta, minimalno kategoriziranog s 4 zvjezdice.

(2) Turističko naselje je definirano kao funkcionalna i prostorna cjelina koju čini više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi prateći sadržaji.

(3) Unutar prostorne cjeline moguće je graditi pojedine sklopove funkcionalno povezanih samostalnih građevine za smještaj, građevine za smještaj i sa centralnim i pratećim sadržajima, interne kolne i pješačke prometne površine, parkirališta, površine za infrastrukturu, zaštitne zelene i površine parkovne, sportsko-rekreativne namjene. Parkirališne površine mogu biti višetažne s podzemnim dijelom.

(4) Površine za izgradnju građevina turističkog naselja mogu se privoditi namjeni u više faza izgradnje turističkog naselja temeljenu na mogućnostima iz članka 49. st.1. podstavka 3. Zakona.

(5) U slučaju fazne izgradnje, akti kojima se odobrava građenje samostalnih smještajnih građevina mogu se izdavati nakon što su izdani akti kojima se odobrava građenje prometne i komunalne infrastrukture.

(6) Smještaj središnjih i pratećih sadržaja kako bi se osigurala funkcionalnost turističke zone može biti unutar drugih postojećih ili novoplaniranih građevina osnovne namjene unutar obuhvata Plana.

(7) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja novih građevina stambene namjene, a smještajne građevine nije moguće koristiti za stalno ili privremeno stanovanje.

(8) Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: vila ili paviljon, a samostalna građevina u okviru prostorne

cjeline T2-2 u kojoj bi se planirali pored smještaja i sadržaji središnjeg upravljanja turističkog naselja, prijemni hol sa recepcijom, ugostiteljski sadržaj za pripremu hrane, pića i napitaka, sanitarni čvor za goste i drugi prateći sadržaji, može se svrstati u tipologiju hotela.

(9) Samostalna građevine za smještaj komercijalnog naziva „vila“ može imati najviše 6 ležajeva u jednoj građevini.

<b>T zone izvan naselja</b>	<b>Prostorna cjelina</b>	<b>Površina (ha)</b>	<b>Kapacitet</b>	<b>Ukupno</b>
1.   Kravlji rt	T2-2	5,45	600	600

## **PRATEĆI SADRŽAJI UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE**

### **Članak 100.**

(1) Prateći sadržaji hotela (T1) i turističkog naselja (T2) koji se mogu graditi i uređivati unutar ovih površina su:

- prateći sadržaji središnjih i ugostiteljskih sadržaja
- prateći sadržaji sporta i rekreacije
- interne prometne površine i parkirališta
- interne pješačke i biciklističke staze
- parkovne i zaštitne zelene površine

## **INTERNE PROMETNICE**

### **Članak 101.**

(1) Prometna i infrastrukturna opremljenost dijela zone te površina podnamjena-pojedinačnih zahvata u prostoru, u dijelu prostorne cjeline za smještaj sadržaja hotela u dijelu obuhvata, uvjetovana je realizacijom internih prometnih površina za kolni promet, koje čine uzdužne i poprečne prometne osi zone.

(2) Internim je prometnicama omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost pojedinačnih zahvata u prostoru površine određene namjene.

(3) Cjelovit i precizan položaj i profil interne prometne površine određen je većim dijelom već postojećim gabaritima te sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojim se odobrava građenje u kojim su postupcima moguća i manja odstupanja uz obvezu osiguranja potpune interne kolne opremljenosti cijelog obuhvata.

(4) U postupcima akata kojim se odobrava građenje, moguće je predvidjeti i dodatne interne prometne površine.

## **INTERNE PJEŠAČKE STAZE I PROSTORI REKREACIJE**

### **Članak 102.**

(1) Bitan element integracije prostora ugostiteljsko-turističke cjeline jesu pješačke komunikacije. Pješačkim se putevima ostvaruje nužna povezanost cjeline prostora.

(2) Pješački putevi mogu biti namijenjeni i servisnom prometu te opskrbi.

(3) Cjelovit i precizan položaj i profil interne pješačke površine bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja akta kojim se odobrava rekonstrukcija ili građenje u kojim su postupcima moguća i manja odstupanja.

(4) Pored ovim Planom predviđenih, moguće je u daljoj proceduri predvidjeti i dodatne pješačke puteve.

(5) Uređenje pješačkih puteva element je cjelovitog krajobraznog elaborata uređenja cijele zone ili podnamjene.

(6) Elaborate krajobraznog uređenja smije izraditi samo ovlašteni izrađivač, obvezno na razini podamjene.

### Članak 103.

(1) Zone **uređenih plaža (R3)** namjenjene su uređenju obalnih površina prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

(2) Neposredno uz izdvojeno građevinsko područja izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene (u prostoru ograničenja) uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju plaža (uređenih sukladno posebnim propisima, prostornom planu šireg područja i Regionalnom programu uređenja i upravljanja morskim plažama u Istarskoj županiji, „Službene novine Istarske županije“, br. 14/15 i 17/15), sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana dužine do 6m i širine do 2m, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, kao i građenju pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene (otvorenih sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja), dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu.

(3) U užem obalnom pojasu postoji mogućnost gradnje i postavljanja građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Užim obalnim pojasom smatra se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 100 metara od planirane obalne crte.

(4) Unutar površina iz stavka 1. može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

### Članak 104.

(1) Područja **uređenih plaža (R3)** prostiru se uz morsku obalu i unutar i izvan građevinskih područja naselja, u dubini ne većoj od 100 m od obalne crte. Unutar tih područja postoji mogućnost uređivanja površina u funkciji turističke rekreacije.

(2) Pod uređivanjem površina iz stavka 1. ovog članka smatra se građenje, uređivanje i postavljanje pješačkih puteva i trim staza, odmorišta, nadstrešnica, uređenih i prirodnih plaža sa svim potrebnim zahvatima u skladu s Pravilnikom o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljiti („Narodne novine“, br. 50/95), prostornim planom šireg područja i Regionalnim programom uređenja i upravljanja morskim plažama u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, br. 14/15 i 17/15), manjih rekreacijskih igrališta ukupne površine do 1000m<sup>2</sup>, informativnih ploča i putokaza, te i drugih sličnih zahvata u prostoru, kao i građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru.

(3) Svi navedeni zahvati ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina s ciljem izgradnje.

### Članak 105.

(1) Uvjeti uređenja obalnih prostora (uređene plaže, obalna šetnica (Lungomare) utvrđeni su člankom 168. ovih odredbi.

### Članak 106.

(1) **Površine maritimne rekreacije (MR)** uključuju morski dio pripadajuće uređene plaže kojim se osigurava mogućnost odvijanja svih rekreativnih sportova na vodi.

(2) Morske zone sporta i rekreacije protežu se u pojasu širine 300m uz morsku obalu, osim u morskim zonama pomorskog prometa.

(3) Širina morskog pojasa maritimne rekreacije određuje se ovim Planom i sukladno pratećim propisima pa se u dijelu u ovog pojasa isključuje mogućnost prometa određenih kategorija plovila.

(4) Morske zone maritimne rekreacije namjenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama maritimne rekreacije u građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja na uređenim se plažama mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

(5) Dozvoljava se postavljanje pokretnih i montažnih sadržaja koji neće oštetiti niti jedan prirodni resurs i koji se, po završetku kupališne sezone, moraju ukloniti s plaže bez posljedica na okoliš.

(6) U dijelu morske površine mogu se za potrebe **privezišta (PP)** opsega planirati i postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi. Privezište kapaciteta 50 vezova isključivo je u funkciji ugostiteljsko-turističkog područja Umag-Punta izvan naselja.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 107.**

(1) Ovim se Planom gospodarske građevine razvrstavaju unutar i izvan naselja.

**Unutar naselja** gospodarske se građevine dijele kako slijedi:

- poslovna, pretežito uslužna (K1)
- poslovna, pretežito trgovačka (K2)
- poslovna, komunalno servisna (K3)
  
- ugostiteljsko turistička namjena-hotel T1
- ugostiteljsko turistička namjena-hostel T4

**Izvan naselja**, gospodarska se namjena dijeli kako slijedi:

- poslovna, pretežito uslužna (K1)
- poslovna, pretežito trgovačka (K2)
- poslovna, uslužno servisna (K4)
  
- ugostiteljsko-turistička- hotel (T1)
- ugostiteljsko-turistička- turističko naselje (T2)

### **Članak 108.**

(1) Uvjeti gradnje i smještaja gospodarskih građevina **unutar naselja**

Ovim se Planom utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevine gospodarske namjene kako slijedi:

#### ***1. Oblik i veličina građevne čestice***

Najmanja površina građevne čestice se ne utvrđuje, a najveća je jednaka površini zone te namjene.

## **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Unutar građevina smještenim unutar **gospodarske – poslovne namjene, pretežito uslužne K1**, dopuštena je gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija uslužne, trgovačke i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena. Unutar ovih građevina nije dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene.

Građevinama **gospodarske – poslovne namjene - pretežito trgovačke K2**, prema ovim odredbama, smatraju se građevine isključivo gospodarske – poslovne, pretežito trgovačke namjene, u okviru kojih je uz osnovnu namjenu dopuštena i gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija uslužne i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine.

Građevinama **gospodarske – poslovne komunalno-servisne K3**, prema ovim odredbama, smatraju se pretežito trgovačke namjene, u okviru kojih je uz osnovnu namjenu moguća i gradnja srodnih i kompatibilnih sadržaja uslužne i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, te javne i društvene namjene i drugih kompatibilnih namjena, u manjem dijelu građevinske bruto površine građevine.

Unutar građevina gospodarske – poslovne namjene (K1 i K2) nije dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene ali je postojeće stambene jedinice moguće zadržati.

Građevinom **gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene T1-hotel**, smatra se građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene: hotel u skladu s važećim pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "hoteli", najvećeg dopuštenog kapaciteta:

- Hotel Kristal 250 kreveta.
- Hotel ex zone 'Mlinotest' 180 kreveta.
- Hotel kompleks ex. Podravka 170 kreveta.

Građevine hotela se mogu graditi kao samostojeće i polugrađene.

Građevinom **gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene T4-hostel**, smatra se građevina gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene: hostel u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, najvećeg dopuštenog kapaciteta 80 postelja, koji se ne obračunava ukupnim kapacitetom unutar naselja za hotele.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za poslovnu, pretežito uslužnu (K1), 0,5
- za poslovnu, pretežito trgovačku i komunalno servisnu (K2, K3), 0,5-1,00
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hotel T1, 0,5
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hostel T4, 0,5

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- za poslovnu, pretežito uslužnu (K1), 1-2
- za poslovnu, pretežito trgovačku i komunalno servisnu (K2, K3), 2,0
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hotel T1, 2,0
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hostel T4, 2,0

Iznimno, obzirom da se nalazi unutar područja koje je ovim Planom definirano kao Potez urbaniteta, hotel ex. zone Mlinotest može imati koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) do 6,0.

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za poslovnu, pretežito uslužnu (K1), P+2
- za poslovnu, pretežito trgovačku i komunalno servisnu (K2, K3), P+2
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hotel T1 P0+P+5, iznimno na Potezima urbaniteta Po+P+9
- za ugostiteljsko turističku namjenu-hostel T4, Po+P+3

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 15 m za tri nadzemne etaže.

Građevine hotela mogu biti visine do 6 nadzemnih etaža i visine 20 m.

Iznimno, hoteli se na Potezima urbaniteta smiju planirati do najveće katnosti 10 etaža i visine 30 m.

### ***3. Smještaj građevina na građevnoj čestici***

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

Postojeće građevine smještene na manjoj udaljenosti smiju se nesmetano rekonstruirati prema drugim odredbama Plana.

### ***4. Uvjeti za oblikovanje građevine***

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfoškim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovništa, fasade i slično.

### ***5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina***

Ne utvrđuje se obveza hortikulturnog uređenja gospodarskih građevina unutar naselja.

Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom o građenju ne odredi drugačije.

Kod ovih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Oko građevne čestice gospodarske građevine, a uz uvažavanje zatečenog konteksta i lokalnih uvjeta, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida (visine 0,5 m) i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

#### ***6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu***

Utvrđeni Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije iz članka 45-55. Za tržnicu, ne utvrđuje se obveza osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici. Parkirna mjesta se osiguravaju na javnim parkiralištima.

#### ***7. Mjere zaštite okoliša***

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

#### ***8. Rekonstrukcija postojećih građevina***

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od propisane u stavku 1. ovog članka, može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

#### ***9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti***

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### **Članak 109.**

Uvjeti gradnje i smještaja gospodarskih građevina **izvan naselja**

(1) Pod gospodarskim građevina ovim se Planom podrazumijevaju poslovne, i sve građevine u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene, građevine smještaja (hotela i vila) i pratećih programa, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16).

(2) Uvjeti smještaja, rekonstrukcije i gradnje građevina gospodarskih djelatnosti iz ovog poglavlja odnose se na uvjete gradnje pojedinačnih zahvata (ili građevina), a sve unutar poslovne, i zone ugostiteljsko-turističke namjene.

(3) Uvjeti smještaja, rekonstrukcije i način gradnje građevina iz prethodnog stavka ove točke utvrđuju se na temelju odredbi ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

### **POSLOVNA, USLUŽNO-SERVISNA NAMJENA K1, K2, K4**

### **Članak 110.**

(1) Ovim se Planom utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevine poslovne, uslužno-servisne namjene kako slijedi:



### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice se ne utvrđuje, a najveća je jednaka površini zone te namjene.

### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Unutar građevinskih područja gospodarske – uslužno servisne namjene Vrh gradit će se građevine trgovačke, prometne, zanatske, uslužne i komunalno servisne djelatnosti, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine. Unutar ove površine nije dopušteno obavljanje djelatnosti skupljanja otpada.

(2) Pored navedenih djelatnosti unutar građevinskog područja gospodarske – uslužno servisne namjene Vrh (planska oznaka K4) mogu se graditi građevine, postavljati uređaji i instalacije te uređivati zemljište u svrhu obavljanja djelatnosti održavanja i popravaka plovila. U ovom građevinskom području postojeće građevine gospodarske - proizvodne (pretežito industrijske) namjene mogu se zadržati u prostoru u okviru postojeće namjene i uvjeta gradnje koji se, temeljem ovog Plana, određuju za takve građevine.

(3) Na području poslovne zone Vrh ne mogu se graditi građevine niti prostorije stambene namjene niti se stambena namjena može dozvoliti u dijelu građevine.

(4) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja **gospodarske – poslovne, uslužno servisne namjene Vrh K4** planiraju se građevine trgovačke, prometne, zanatske, uslužne i komunalno servisne djelatnosti, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

(5) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja **gospodarske – poslovne, pretežito trgovačke namjene Vrh K2** planiraju se građevine trgovačke, prometne, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

(6) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja **gospodarske – poslovne, uslužno servisne namjene Vrh K1** planiraju se građevine zanatske, uslužne i komunalno servisne djelatnosti, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

(7) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti skupljanja otpada

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- 0,5

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- 1

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- P+1

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 10 m za dvije nadzemne etaže.

Smještaj građevina na građevnoj čestici, Uvjeti za oblikovanje građevine, Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina, Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, Mjere zaštite okoliša, Rekonstrukcija postojećih građevina, Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti isti kao za poslovne građevine unutar naselja iz čl. 108.

## **UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA**

### **Članak 111.**

- (1) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar prostornih cjelina (T1—1, T1-2, T1-3, T2-1, T2-2) formira se jedna građevna čestica za smještajnu građevinu te jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Svaka Prostorna cjelina predstavlja jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu s jedinstvenim upravljanjem.
- (2) Građevinska se čestica može iznimno formirati i spajanjem i dijeljenjem prostornih cjelina.

### **Članak 112.**

- (1) Uvjeti smještaja i gradnje samostalnih građevina turističkog naselja koji se odnose na tipologiju izgradnje, površinu građevne čestice, koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijent iskorištenosti (kis), najveću visinu i katnost, daju se kako slijedi:

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI PUNTA (T1)										
Planska oznaka Prostorne cjeline hotela	Namjena	Tipologija građevina	Oblik zahvata	Maksimalna površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	Udaljenost od granice građevne čestice/javne prometne površine (m)	Minimalna površina građevinske čestice	maks. k-ig	maks. k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
T1-1	HOTEL ADRIATIK	Samostojeća građevina	Rekonstrukcija	Površina prostorne cjeline	4/6	Post.	0,3	0,8	20 m	2 Po+P+5
T1-2	HOTEL SIPAR	Samostojeća građevina	Sanacija u postojećim gabaritima	Površina prostorne cjeline	4/6	Post.	Post.	Post.	Post.	Post.
T1-3	HOTEL AGRO	Samostojeća građevina	Uklanjanje postojeće građevine i nova gradnja	Površina prostorne cjeline	4/6	Post.	0,3	0,8	20 m	2 Po+P+5
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – TURISTIČKO NASELJE, Punta i Kravlji rt (T2)										
Planska oznaka Prostorne cjeline turističkog naselja	Namjena	Tipologija građevina		Maksimalna površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )		Minimalna površina građevinske čestice	maks. k-ig	maks. k-is	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
T2-1	HOTEL UMAG	Samostojeća građevina	Rekonstrukcija	Površina prostorne cjeline	4/6	Post.	0,3	0,8	Post.	Post.
T2-2	KRAVLJI RT	Samostojeće građevine Poluugrađene građevine	Nova gradnja	Površina prostorne cjeline	4/6	-	0,3	0,8	7,5 m vile 20 m hotel	2 Po+P+1 za vile 2 Po+P+5 za hotel
IS	trafostanica	Tipski uređaj	Rekonstrukcija	-	-	-	-	-	-	-

**Članak 113.**

- (1) Uvjeti smještaja, rekonstrukcije i gradnje građevina koji se utvrđuju koeficijentima izgrađenosti (kig) i iskoristivosti (kis) odnose se na površinu podnamjene-zone (građevnu česticu) koja može biti definirana na razini prostorne cjeline ili pojedinačnog zahvata u prostoru.
- (2) Uvjeti smještaja i gradnje koji se utvrđuju kroz maksimalnu tlocrtnu izgrađenost, visinu i broj etaža primjenjuju na svaku pojedinačnu građevinu koja čini cjelinu turističkog naselja.
- (3) Ako se građevinska čestica utvrđuje na osnovu površine određene podnamjene-pojedinačnog zahvata u prostoru, vrijede isti koeficijenti izgrađenosti (kig) i iskoristivosti (kis) a 40% čestice potrebno je planirati kao hortikulturno zelenilo.

**Članak 114.**

- (1) Tlocrtne površine svake samostalne građevine koja čini pojedinačni zahvat u prostoru ili cjelinu složene građevine, smješta se unutar pripadajućeg gradivog dijela građevne čestice.

**Članak 115.**

- (1) Građevine vila i hotela mogu imati najviše dvije podzemne etaže.

**3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI****JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA****Članak 116.**

- (1) Opći uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja određeni su poglavljem Opći uvjeti gradnje i rekonstrukcije ovog Plana.

**Članak 117.**

- (1) Planom više razine utvrđena je mreža društvenih djelatnosti kako slijedi:

Građevine primarne zdravstvene zaštite

- Dom zdravlja Umag

Građevine javnozdravstvenih djelatnosti

- Zavod za javno zdravstvo Pula, Ispostava Umag

Građevine socijalne skrbi

- Dom za starije osobe Umag

**Članak 118.**

- (1) Građevine javne i društvene namjene smještaju se unutar površine odgovarajuće namjene (planske oznake D1-D9), ali i unutar površina mješovite, pretežito stambene namjene (M1), i pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Ovim se Planom utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevine javne i društvene namjene kako slijedi:

### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Postojeće građevne čestice postojećih sadržaja zadržavaju se u zatečenim gabaritima.

Sukladno razvojnim potrebama, moguće je i proširenje postojećih građevnih čestica.

Najmanja površina građevne čestice za planirane sadržaje iznosi 1000 m<sup>2</sup>.

### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Građevina **javne i društvene namjene – upravna namjena (D1)** je građevina unutar koje je moguće planirati upravno-administrativne sadržaje svih razina, od lokalne do državne. Planirati prostore u domeni jedinice lokalne samouprave, županijske ili državne uprave. Moguće planirati prostore za udruge i mjesne odbore te druge aktivnosti koje mogu biti od javnog interesa.

Građevina **javne i društvene namjene – socijalna namjena (D2)** je građevina unutar koje je moguće planirati sadržaje poboljšanja socijalnog standarda svih skupina građana. Moguće je planirati građevine socijalne skrbi i zbrinjavanja osoba treće dobi. Prema odredbama Zakona o socijalnoj skrbi predložena mreža ustanova socijalne skrbi definira se uvjetima i temeljem zakona usklađenog s prethodnim mišljenjem jedinice lokalne samouprave.

Građevina **javne i društvene namjene – zdravstvena namjena (D3)** je građevina unutar koje je moguće planirati sadržaje poboljšanja zdravstvenog standarda, ambulante i domove zdravlja. Moguće je iznimno planirati građevine socijalne skrbi i zbrinjavanja osoba treće dobi.

Građevina **javne i društvene namjene – predškolska namjena (D4)** namjenjuje se za izgradnju dječjeg vrtića zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

Opseg predviđenih programa definiran je već smjernicama plana višeg reda, a na izdvojenim česticama javne i društvene namjene moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

Građevina **javne i društvene namjene – osnovnoškolska namjena (D5)** namjenjuje se za programima i sadržajima osnovne škole zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene. U sklopu građevne čestice škole moguće je, osim osnovne funkcije, planirati i prateće sadržaje poput parkova, igrališta i sportsko-rekreacijskih igrališta.

Građevina **javne i društvene namjene – kulturna namjena (D7)** namjenjuje se sadržajima i programima širokog spektra kulturnih programa zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

U sklopu ove namjene moguće je planirati kino, kazalište, muzej, galerije, plesne škole i prostore za kulturnu edukaciju građana u najširem spektru.

Građevina **javne i društvene namjene – vjerska namjena (D8)** namjenjuje se sadržajima širokog spektra vjerskih programa zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene. U sklopu ove namjene moguće je crkve i župne domove, te sve potrebne prateće sadržaje.

Građevina **javne i društvene namjene – interventna namjena (D9)** namjenjuje se sadržajima i programima službi Ministarstva unutarnjih poslova i komunalnih službi (poput sjedišta vatrogasnih postrojbi i sl.) zajedno sa svim potrebnim pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

Postojeći koeficijenti izgrađenosti se zadržavaju.

U prigodi rekonstrukcije građevina postojeći  $k_{ig}$  može se povećati za 30%.

Kod novoplaniranih građevina najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) pomnožen brojem etaža

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za upravnu namjenu (D1)  $P_0+P+2$
- za socijalnu namjenu (D2)  $P_0+P+2$
- za zdravstvenu namjenu (D3)  $P_0+P+2$
- za predškolsku namjenu (D4)  $P_0+P+1$
- za osnovnoškolsku namjenu (D5)  $P_0+P+3$
- za kulturnu namjenu (D7)  $P_0+P+2$
- za vjersku namjenu (D8)  $P_0+P+2$
- za interventnu namjenu (D9)  $P_0+P+2$

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9 m za dvije te 15 m za tri a 20 m za četiri nadzemne etaže.

### ***3. Smještaj građevina na građevnoj čestici***

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

### ***4. Uvjeti za oblikovanje građevine***

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfoškim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

### ***5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina***

Najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Postava ograda utvrđena je poglavljem Opći uvjeti gradnje i rekonstrukcije.

### ***6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu***

Postojeći pristupni putevi kod kojih ne postoji mogućnost usklađenja sa planskim odredbama zadržavaju se u zatečenim gabaritima.

Broj potrebnih parkirališnih mjesta utvrđen je člankom 55. ovog Plana.

#### **7. Mjere zaštite okoliša**

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

#### **8. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od propisane, može se rekonstruirati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti.

#### **9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti**

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA – URBANA PRAVILA**

#### **Članak 119.**

Stambene se građevine ovim Planom utvrđuju kako slijedi:

(1) **JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM**, prema ovim odredbama, smatra se građevina s jednom stambenom jedinicom.

(2) **OBITELJSKOM KUĆOM**, prema ovim odredbama, smatra se građevina sa 2 stambene jedinice.

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

(4) **VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM**, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 5 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

Izuzev tipologija višestambenih i višeobiteljskih građevina koje mogu biti isključivo slobodnostojeće, jednoobiteljske i obiteljske mogu se planirati kao dvojne i u nizu.

Sukladno lokalnim uvjetima, postojećem kontekstu i Urbanim pravilima, iznimno je moguće i višestambene građevine planirati kao dvojne i u nizu.

Osim stambenih građevina, sustavom Urbanih pravila daje se razrada uvjeta smještaja i gradnje ostalih vrsta građevina, sve sukladno zatečenom kontekstu i lokalnim uvjetima prostorne razrade.

#### **Članak 120.**

(1) U cilju ispravnijeg utvrđivanja uvjeta i opsega pojedinog Urbanog pravila, područje obuhvata Plana podijeljeno je temeljem kriterija dovršenosti (konsolidacije) u tri zone:

1. Visokokonsolidirana gradska područja
2. Konsolidirana gradska područja
3. Niskokonsolidirana gradska područja

Unutar istih utvrđuje se opseg Urbanih pravila ili uvjeta smještaja i gradnje građevina kako slijedi:

**Visokokonsolidirana gradska područja - 1**

- 1.1. Povijesna gradska jezgra
- 1.2. Centralni gradski sadržaji
- 1.3. Niska stambena izgradnja veće gustoće
- 1.4. Niska stambena izgradnja srednje gustoće
- 1.5. Dovršena naselja
- 1.6. Kompleksi jedne namjene
- 1.7. Parkovno i drugo zelenilo

**Konsolidirana gradska područja - 2**

- 2.1. Nove stambene zone
- 2.2. Nove zone gospodarske namjene
- 2.3. Neizgrađeni prostori gospodarske namjene-luke i priobalje
- 2.4. Obalno područje

**Niskokonsolidirana gradska područja - 3**

- 3.1. Urbana preobrazba
- 3.2. Nova regulacija neizgrađenog područja

**VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA - 1**

Unutar područja planske oznake **1.1. POVIJESNA GRADSKA JEZGRA** utvrđuju se uvjeti smještaja i gradnje građevina kako slijedi:

**Članak 121.**

Povijesna jezgra grada Umaga-Umago obuhvaća prostor okvirne površine oko 5,20 ha.

Područje urbanog pravila 1.1. odgovara površini kulturnog dobra unesenog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao „Urbanistička cjelina Umag - broj upisa u registar kulturnih dobara 55, broj rješenja 194/1 od 17. 12. 1963.“ Kulturno povijesna cjelina grada Umaga nepokretno je kulturno dobro oznake Z-2680.

Mjere zaštite, te uvjeti gradnje i rekonstrukcije unutar područja Urbanog pravila 1.1. Povijesna gradska jezgra detaljno su utvrđeni Konzervatorskom studijom kulturno-povijesne urbanističke cjeline grada Umaga-Umago, izrađene od ovlaštenog ureda ‘Omega engineering’ iz Dubrovnika, srpanj 2012., koja je ugrađena u članke 181.-187. ovih Odredbi.

**Mjere zaštite na području Povijesne gradske jezgre**

- Svakom građevinskom zahvatu u zaštićenoj povijesnoj jezgri Umaga moraju prethoditi zaštitna arheološka istraživanja, nakon čega će se odlučiti o tretmanu lokaliteta ili mogućoj promjeni projekta građevinskog zahvata.
- Ukoliko se prilikom zemljanih, građevinskih, infrastrukturnih i drugih radova na prostoru svih zona zaštite nađe na predmete i strukture arheološkog značenja, potrebno je obustaviti radove i o tome obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel.
- Kod slučajnih arheoloških nalaza na dosad neevidentiranim lokalitetima potrebno je također obavijestiti Konzervatorski odjel, kako bi se nalazi pravodobno dokumentirali.



**Metodologija** arheoloških iskopavanja i hidroarheoloških istraživanja treba se provoditi u skladu s Pravilnikom o arheološkim istraživanjima („Narodne novine“, broj 69/99, 151/03 i 157/03, 30/05).

- dokumentiranje nepokretnih i pokretnih arheoloških nalaza po najsuvremenijim arheološkim metodama s naglaskom istraživanja u cijelosti (ne samo djelomično) zatvorenih cjelina nepokretnih objekata
- dokumentiranje arheoloških istraživanja, nalazišta i nalaza (tehnička, fotodokumentacija, visinsko snimanje) kao i računalna obrada podataka
- konzervacija pokretnih nalaza i osiguranje za njihovo trajno čuvanje
- interdisciplinarnе analize uzoraka s nalazišta (paleozološke, paleobotaničke, geološke, antropološke, dendokronološke i ugljena C14).

Istraživanje se može obavljati samo uz odobrenje konzervatorskog odjela Ministarstva kulture na čijem su području nalazišta ili nalazi.

Površina Povijesne gradske jezgre sastoji se iz 3 izdvojene zone za koje se utvrđuju izdvojene mjere i posebni režimi zaštite:

1. **Zona A – potpuna zaštita povijesnih struktura**
2. **Zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura**
3. **Zona C – ambijentalna zaštita**

Zone A, B i C označene su na grafičkom prikazu br.4 Uvjeti i način gradnje.

Mjere i uvjeti zaštite i očuvanja Zone A (potpuna zaštita povijesnih struktura) utvrđeni su člankom 185. ovih Odredbi.

Mjere i uvjeti zaštite i očuvanja Zone B (djelomična zaštita povijesnih struktura) utvrđeni su člankom 186. ovih Odredbi.

Mjere i uvjeti zaštite i očuvanja Zone C (ambijentalna zaštita) utvrđeni su člankom 187. ovih Odredbi.

Urbanističko-arhitektonski uvjeti **interpolacije** (unutar zona M1, D i T1, označeni na grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje) građevina unutar područja Povijesne gradske jezgre daju se kako slijedi:

- površina građevne čestice načelno je utvrđena postojećim stanjem i situacijom na terenu,
- namjenski je moguće planirati stambene ili stambeno-poslovne građevine,
- poslovne sadržaje (primjerene gradskoj jezgri poput restorana, caffè barova i slastičarnica, manjih dućana, turističkih agencija i sl.) planirati u prizemnoj etaži dok je na višim etažama moguće razvijati tihe poslovne sadržaje poput odvjetničkih ili knjigovodstvenih ureda, i sl.
- javne i društvene, kao i građevine hotela smiju se rekonstruirati bez povećanja koeficijenta izgrađenosti,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) može biti 1,0,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) smije iznositi koeficijent izgrađenosti (kig) x broj etaža,
- visinu i katnost stambenih i stambeno-poslovnih građevina treba uskladiti s kontekstom ulice i trga,
- najveća dopuštena katnost hotelske građevine iznosi Po+P+6 a visina 21 metar,

- najveća dopuštena katnost stambenih i stambeno-poslovnih građevina iznosi P+2+Po, a visina usklađena s vijencem susjednih građevina,
- uvjete smještaja građevine na građevnoj čestici i uređenja građevne čestice uskladiti s kontekstom uličnog poteza i susjednih građevina,
- uvjeti oblikovanja utvrđeni su Konzervatorskom studijom no ovim se Planom omogućava i suvremeniji arhitektonski pristup rješenjima na tragu najboljih svjetskih primjera intervencija u povijesnim jezgrama,
- priključke na komunalnu infrastrukturnu mrežu rješavati sukladno drugim odredbama ovog Plana,
- potreban broj parkirališnih mjesta za javne i društvene te stambene i stambeno-poslovne sadržaje rješavati na javnim parkirnim površinama u radijusu 600m prema posebnim komunalnim odredbama grada,
- potreban broj parkirališnih mjesta za građevinu hotela poželjno rješavati na parceli, a sukladno posebnom aktu Grada Umaga-Umago i na drugim (javnim i privatnim) parkirališnim površinama,
- Mjere zaštite okoliša i Uvjeti za nesmetan pristup, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti utvrđeni su Općim uvjetima gradnje ovog Plana.

**Unutar područja Urbanog pravila planske oznake 1.2. CENTRALNI GRADSKI SADRŽAJI utvrđuju se uvjeti smještaja i gradnje građevina kako slijedi:**

#### **Članak 122.**

(1) **Javne i društvene građevine** unutar područja urbanog pravila Centralni gradski sadržaji a unutar površina planske oznake D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, ali iznimno i M1 i M2, planiraju se sukladno odredbama Poglavlja 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.

(2) **Poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine** unutar područja urbanog pravila Centralni gradski sadržaji a unutar površina planske oznake K1, K2, K3 i T4 planiraju se sukladno odredbama poglavlja 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.

Iznimno je i to samo na površini K1 koja graniči s priobalnom šetnicom (na lokaciji Nova obala i na lokaciji uz gradsku plažu „Moela“) moguće planirati samo prizemne građevine odgovarajuće tipologije i oblikovanja.

Jednonamjenske poslovne građevine mogu se planirati i unutar površina mješovite namjene (M1 i M2) sukladno Urbanim pravilima i uvjetima gradnje i smještaja za višeobiteljske i višestambene građevine.

(3) **Sportsko-rekreacijske građevine** unutar područja urbanog pravila Centralni gradski sadržaji a unutar površina planske oznake R1 i R2 planiraju se sukladno odredbama poglavlja 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i sportskih površina.

Istim poglavljem utvrđeni su uvjeti uređenja javnih zelenih površina planske oznake Z1 i Z2.

(4) Garažne građevine moguće je planirati unutar površina planske oznake javnih garaža (PG)

(5) **Stambene građevine (M1, M2)**

Stambene građevine (jednoobiteljske, obiteljske, višeobiteljske i višestambene tipologije) unutar područja urbanog pravila Centralni gradski sadržaji, a unutar površina planske oznake M1 i M2 planiraju se kako slijedi:

#### **Jednobiljske i obiteljske građevine (JO i OB) unutar planske namjene (M1)**

##### ***1. Oblik i veličina građevne čestice***

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 300 m<sup>2</sup>
- za dvojne građevine 200 m<sup>2</sup>
- za građevine u nizu 150 m<sup>2</sup>

## **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

samostojeće građevine

- za građevne čestice površine do 300m <sup>2</sup>	- 0,5
- za građevne čestice površine od 301-800m <sup>2</sup>	- 0,45
- za građevne čestice površine od 801-1200m <sup>2</sup>	- 0,40
- za građevne čestice površine iznad 1200m <sup>2</sup>	- 0,35

poluugrađene građevine

- za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	- 1,0
- za građevne čestice površine do 240m <sup>2</sup>	- 0,6
- za građevne čestice površine od 241-400m <sup>2</sup>	- 0,55
- za građevne čestice površine iznad 400m <sup>2</sup>	- 0,5

ugrađene građevine

- za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	- 1,0
- za građevne čestice površine od 201-350m <sup>2</sup>	- 0,65
- za građevne čestice površine iznad 350m <sup>2</sup>	- 0,60

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- 1,2 za samostojeće do 3,0 za tipologiju niza.

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- maksimalno: jedna podzemna i 2 nadzemne etaže

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

- jedna stambena jedinica za jednobiteljske, 2 za obiteljske

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,5 m

## **3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- za samostojeću i dvojni građevinu 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

*Uvjeti za oblikovanje građevine, Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina, Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, Mjere zaštite okoliša i Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti utvrđeni su Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije ovog Plana.*

## **4. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od propisane u stavku 3. ovog članka, može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo

unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti.

Visinu i katnost zgrada treba uskladiti s kontekstom ulice i trga koja može odstupati od prethodno navedenih, ali ne više od onih propisanih planom šireg područja.

### Članak 123.

#### (1) Višeobiteljske i Višestambene građevine (VO i VS) unutar planske namjene (M1, M2)

##### *1. Oblik i veličina građevne čestice*

Interpolacije građevina ove tipologije moguće je planirati na postojećim građevnim česticama odgovarajuće planske namjene ali uz poštivanje drugih odredbi ovog Plana. Visinu i katnost zgrada treba uskladiti s kontekstom ulice i trga koja može odstupati od navedenih, ali ne više od onih propisanih planom šireg područja.

Kod nove gradnje (koja se ovim Planom ne definira kao interpolacija), najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za zgrade sa 6 ili manje stanova 450 m<sup>2</sup>
- za zgrade sa 7 ili 8 stanova 600 m<sup>2</sup>
- za zgrade sa 9 ili 10 stanova 800 m<sup>2</sup>
- za zgrade sa više od 10 stanova 1100 m<sup>2</sup>

##### *2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica*

**Višeobiteljska građevina** jest građevina stambene namjene s najmanje tri, a najviše četiri funkcionalne jedinice (stambene i/ili gospodarske - poslovne namjene), u kojoj veći broj funkcionalnih jedinica i više od 50% građevinske bruto površine građevine moraju biti stambene namjene, a ostale funkcionalne jedinice mogu biti gospodarske - poslovne, javne i društvene i drugih kompatibilnih namjena, pri čemu je dozvoljena i gradnja višeobiteljskih građevina isključivo stambene namjene. Iznimno, građevina stambene namjene s dvije funkcionalne jedinice, od kojih je manja funkcionalna jedinica gospodarske - poslovne namjene, a veća funkcionalna jedinica stambene namjene smatra se višeobiteljskom građevinom. U slučaju kada je broj funkcionalnih jedinica postojeće građevine stambene namjene veći od broja utvrđenog Urbanim pravilima ovih odredbi, zadržava se postojeći broj jedinica.

**Višestambena građevina** jest građevina stambene namjene sa zajedničkim komunikacijskim prostorom za pristup funkcionalnim jedinicama, s najmanje pet funkcionalnih jedinica (stambene i/ili gospodarske - poslovne namjene), u kojoj veći broj funkcionalnih jedinica i više od 50% građevinske bruto površine moraju biti stambene namjene, a ostale funkcionalne jedinice mogu biti gospodarske - poslovne, javne i društvene i drugih kompatibilnih namjena, pri čemu je dozvoljena i gradnja višestambenih građevina isključivo stambene namjene.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za višeobiteljske građevine	- 0,5
- za višestambene građevine	- 0,5

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- kig x broj etaža

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za višeobiteljske građevine: dvije podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)
- za višestambene građevine: dvije podzemne i 5 nadzemnih etaža (2Po+P+4)
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 10 m za višeobiteljske, 15m za višestambene
- Kod višestambenih građevina, najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža iznosi 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati kontekst okolne izgradnje i lokalne uvjete, te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom. Osobitu pozornost obratiti vanjskim i unutarnjim vizurama.
- Iznimno je uz *Poteze urbaniteta* (sukladno grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje) moguće planirati višestambene građevine najviše visine 30 m i katnosti 10 nadzemnih i dvije podzemne etaže.

Najveći dozvoljeni broj stanova (uporabnih cjelina) iznosi:

- 4 za višeobiteljske, dok se za višestambene ne utvrđuje

U prigodi interpolacija u već formiranom tipološkom i fizionomskom arhitektonskom i urbanističkom kontekstu, moguće je sukladno lokalnim uvjetima odstupiti od navedenih uvjeta.

### **3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

### **4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfoškim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

*Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovništa, fasade i slično.*

### **5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina**

Za građevne čestice površina većih od  $1100\text{m}^2$ , najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Pomoćne se građevine smiju planirati samo uz višeobiteljske građevine, kod višestambenih građevina servisne je sadržaje potrebno smjestiti unutar gabarita osnovne građevine.

Ostali uvjeti uređenja građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina isti su kao u prethodnom članku.

*Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, Mjere zaštite okoliša i Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti* utvrđeni su Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije ovog Plana.

### **6. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od propisane u stavku 1. ovog članka, može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti.

Rekonstrukciju građevina u povijesnoj jezgri planirati sukladno uvjetima i smjernicama nadležne službe zaštite kulturnog naslijeđa.

Treću etažu robne kuće na k.č. br. 2480 k.o. Umag moguće je rekonstrukcijom prenamijeniti u prostore javne i društvene namjene (uprava) te se dozvoljava proširenje iste na terasu s južne strane. Moguće je uz jugozapadno pročelje dograditi lift i stubište za potrebe pristupa navedenim prostorima.

**Unutar područja planske oznake 1.3. NISKA STAMBENA IZGRADNJA VEĆE GUSTOĆE građevine se planiraju kako slijedi:**

#### **Članak 124.**

Stambene građevine (jednoobiteljske i obiteljske u tipologiji niza) unutar područja urbanog pravila Niska stambena izgradnja veće gustoće, a unutar površina planske oznake S planiraju se kako slijedi:

Pojedinačne interpolacije jednoobiteljske i obiteljske građevine samostojeće tipologije planiraju se i grade sukladno odredbama za istu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

#### **Članak 125.**

**Jednobiljske i obiteljske građevine (JO i OB) tipologije niza (N) unutar planske namjene (S)**

##### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za građevine u nizu 150 m<sup>2</sup>

##### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Građevine u nizu planiraju se isključivo kao jednoobiteljske i obiteljske s jednom ili dvije stambene jedinice.

Jednobiljske građevine unutar ove namjene su homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja poslovnih prostora.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

## ugrađene građevine

- za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	- 0,7
- za građevne čestice površine od 201-350m <sup>2</sup>	- 0,65
- za građevne čestice površine iznad 350m <sup>2</sup>	- 0,60

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- 2,0

Najmanja površina pod građevinom iznosi 60 m<sup>2</sup>.

Najveća građevinska (bruto) površina GBP iznosi:

- 200 (160 nadzemno) m<sup>2</sup>

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- maksimalno: jedna podzemna i 2 nadzemne etaže

Najveći dozvoljeni broj stanova iznosi:

- jedna stambena jedinica za jednobiteljske

- dvije stambene jedinice za obiteljske

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,5 m

### **3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost završne građevine niza do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

### **4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Arhitektonsko oblikovanje građevina u nizu treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina, kao i šireg konteksta grada Umaga-Umagu za ovu tipologiju.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalica, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu cjelovite građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfoškim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovišta, fasade i slično.

### **5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina**

Najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Ostale uvjete uređenja građevne čestice planirati prema Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije ovog Plana.

*Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, Mjere zaštite okoliša i Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti utvrđeni su Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije ovog Plana iz čl. 45-55. ovih Odredbi.*

### **6. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

Zatečene građevine koje bilo kojim uvjetom gradnje odudaraju od ovdje propisanih zadržavaju se u postojećim gabaritima.

Rekonstruirati se mogu u i građevine smještene na građevnim česticama manjim od propisane ali uz poštivanje drugih uvjeta gradnje i smještaja.

Postojeće udaljenosti od granica građevne čestice i regulacijskog pravca ako su manje od propisanih mogu se zadržati bez mogućnosti daljeg smanjenja rekonstrukcijom.

**Unutar područja planske oznake 1.4. NISKA STAMBENA IZGRADNJA SREDNJE GUSTOĆE građevine se planiraju kako slijedi:**

#### **Članak 126.**

(1) **Poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine** unutar područja urbanog pravila Niska stambena izgradnja srednje gustoće a unutar površina planske oznake K1, K2, i T4 planiraju se sukladno odredbama poglavlja 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.

Jednonamjenske poslovne građevine mogu se planirati i unutar površina mješovite namjene (M1 i M2) sukladno Urbanim pravilima i uvjetima gradnje i smještaja za višeobiteljske građevine.

(2) Garažne građevine moguće je planirati unutar površina planske oznake javnih garaža (PG)

(3) **Stambene građevine (S, M1, M2)**

Stambene građevine (jednoobiteljske, obiteljske, višeobiteljske tipologije) unutar područja urbanog pravila Niska stambena izgradnja srednje gustoće, a unutar površina planske oznake S, M1 i M2 planiraju se kako slijedi:

#### **Članak 127.**

**Jednobilne, obiteljske i višeobiteljske građevine (JO, OB i VO) samostojeće (SS) i dvojne tipologije unutar planske namjene (S)**

##### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za samostojeće građevine 300 m<sup>2</sup>
- za dvojne građevine 200 m<sup>2</sup>

##### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Jednobilne i obiteljske građevine unutar ove namjene su homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja poslovnih prostora. Unutar višeobiteljskih građevina moguće je u prizemnoj etaži planirati poslovne sadržaje koji ne remete kvalitetu stanovanja u građevini.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:



**samostostojeće građevine**

- za građevne čestice površine do 300m <sup>2</sup>	- 0,5
- za građevne čestice površine od 301-800m <sup>2</sup>	- 0,45
- za građevne čestice površine od 801-1200m <sup>2</sup>	- 0,40
- za građevne čestice površine iznad 1200m <sup>2</sup>	- 0,35

**poluugrađene (DVOJNE) građevine**

- za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	- 1,0
- za građevne čestice površine do 240m <sup>2</sup>	- 0,6
- za građevne čestice površine od 241-400m <sup>2</sup>	- 0,55
- za građevne čestice površine iznad 400m <sup>2</sup>	- 0,5

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

-  $k_{ig} \times$  broj etaža

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- jedna podzemna i 2 nadzemne etaže (Po+P+1) za jednoobiteljske i obiteljske građevine  
 - jedna podzemna i 3 nadzemne etaže (Po+P+2) za višeobiteljske građevine

Najveći dozvoljeni broj stanova (uporabnih jedinica) iznosi:

- jedna stambena jedinica za jednobiteljske, 2 za obiteljske, 3-4 uporabne jedinice za višeobiteljske

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,5 m za jednoobiteljske i za obiteljske, 10,0 m za višeobiteljske

**3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- za samostojeću građevinu 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

**4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Isti kao za identičnu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2 Centralni gradski sadržaji

**5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina**

Isti kao za identičnu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2 Centralni gradski sadržaji

Najmanje 30% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Odredbe poglavlja 6. *Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*, 7. *Mjere zaštite okoliša*, 8. *Rekonstrukcija postojećih građevina* i 9. *Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti* isti kao u prethodnom članku za jednoobiteljske i obiteljske i građevine unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

Uvjeti gradnje garažnih građevina (PG) isti su kao i za područje urbanog pravila br. 1.2 Centralni gradski sadržaji.

**6. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

Zatečene građevine koje bilo kojim uvjetom gradnje odudaraju od ovdje propisanih zadržavaju se u postojećim gabaritima.

Rekonstruirati se mogu u i građevine smještene na građevnim česticama manjim od propisane ali uz poštivanje drugih uvjeta gradnje i smještaja.

Postojeće udaljenosti od granica građevne čestice i regulacijskog pravca ako su manje od propisanih mogu se zadržati bez mogućnosti daljeg smanjenja rekonstrukcijom.

(2) **Višeobiteljske građevine** planiraju se unutar površina planske oznake M1 i M2 prema uvjetima iz Urbanog pravila planske oznake 1.2. Centralni gradski sadržaji.

(3) **Garažne građevine** planiraju se i grade unutar površina planske oznake (PG) prema sljedećim uvjetima:

#### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice se ne utvrđuje, a najveća je jednaka površini zone te namjene.

#### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine**

Javne garaže namjenjuju se smještaju vozila a kao prateći sadržaj smiju u manjem opsegu uključivati i gospodarske sadržaje: trgovačke, servisne, ugostiteljske i slične sadržaje.

Osim javnih, moguće je planirati i garaže u privatnom režimu korištenja.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,9

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,0

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- podrum, P+2

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 12 m

#### **3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 6,0 m, ali ne manje od  $h/2$

Postojeće građevine smještene na manjoj udaljenosti smiju se nesmetano rekonstruirati prema drugim odredbama Plana.

#### **4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

Elemente infrastrukturne arhitekture potrebno je (volumenom, materijalom, bojom, oblikovanjem) uklopiti u kontekst okolnog naselja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora istarskog i mediteranskog priobalja.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovništva, fasade i slično.

#### **5. Uvjeti za uređenje građevne čestice**

Najmanje 10% građevne čestice mora biti ozelenjeno.

#### **6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu**

Utvrđeni Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije iz članka 45.-55. ovih Odredbi.

### **7. Mjere zaštite okoliša**

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### **8. Rekonstrukcija postojećih građevina**

Postojeće građevine čija je udaljenost od granice građevinske čestice manja od propisane može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita, uz uvjet da u tom dijelu nema otvora prema susjednoj parceli.

### **9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti**

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

**Unutar područja planske oznake 1. 5. DOVRŠENA NASELJA građevine se planiraju kako slijedi:**

## **Članak 128.**

(1) Javne i društvene građevine unutar područja Dovořena naselja planiraju se sukladno odredbama Poglavlja 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.

(2) Poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine unutar područja urbanog pravila Dovořena naselja, a unutar površina planske oznake K1, T1 i planiraju se sukladno odredbama poglavlja 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.

(3) Sportsko-rekreacijske građevine unutar područja urbanog pravila Dovořena naselja, a unutar površina planske oznake R1 i R2 planiraju se sukladno odredbama poglavlja 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i sportskih površina.

Istim poglavljem utvrđeni su uvjeti uređenja javnih zelenih površina planske oznake Z1 i Z2.

(4) **Jednobiljske i obiteljske građevine (JO i OB)** unutar namjene planske oznake (S) planiraju se sukladno odredbama čl. 127. za područje urbanog pravila planske oznake 1.4. Niska stambena izgradnja srednje gustoće.

(5) **Višeobiteljske i Višestambene građevine (VO i VS) unutar planske namjene (S, M1, M2)**

### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za višeobiteljske građevine 800 m<sup>2</sup>
- za višestambene građevine 1600 m<sup>2</sup>

Najveća dozvoljena površina građevne čestice sene utvrđuje.

### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Namjena građevina utvrđena je poglavljem Opći uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za višeobiteljske građevine	- 0,40
- za višestambene građevine	- 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- za višeobiteljske građevine: 1,6
- za višestambene građevine: 1,75 (uz poteze urbaniteta do 3,0)

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za višeobiteljske građevine: dvije podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)
- za višestambene građevine: dvije podzemne i 5 nadzemnih etaža (2Po+P+ 4)

Najveći dozvoljeni broj stanova (uporabnih cjelina) iznosi:

- 4 za višeobiteljske, dok se za višestambene utvrđuje aktom o građenju

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 10 m za višeobiteljske, 15 za višestambene

Iznimno je uz Poteze urbaniteta (utvrđene kartografskim prikazom br. 4 Način i uvjeti gradnje) moguće planirati višestambene građevine katnosti do 10 etaža i visine 30 m.

### ***3. Smještaj građevina na građevnoj čestici***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***4. Uvjeti za oblikovanje građevine***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***5. Uvjeti za uređenje građevne čestice,***

Najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Pomoćne se građevine smiju planirati samo uz višeobiteljske građevine, kod višestambenih građevina servisne je sadržaje potrebno smjestiti unutar gabarita osnovne građevine.

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***7. Mjere zaštite okoliša***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***8. Rekonstrukcija postojećih građevina***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

### ***9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti***

Isto kao unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

(2) Uvjeti gradnje garažne građevine unutar površina planske oznake (PG) utvrđeni su Urbanim pravilom 1.4.

Unutar područja planske oznake **1.6. KOMPLEKSI JEDNE NAMJENE** građevine se planiraju kako slijedi:

## Članak 129.

### (1) Sportsko-rekreacijske građevine (R1, R2)

Sportsko-rekreacijske građevine unutar područja urbanog pravila Kompleksi jedne namjene a unutar površina planske oznake R1 i R2 planiraju se sukladno odredbama poglavlja 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i sportskih površina, čl. 166. i 167.

### (2) Groblje

Planom se (grafičkim prikazom br. 4 Uvjeti i način gradnje) utvrđuje zaštitni koridor oko groblja, u kojemu se ne smiju graditi građevine visokogradnje, niti infrastrukturne građevine, ukoliko nisu u funkciji groblja. Iznimno, u zaštitnom koridoru groblja mogu se graditi infrastrukturne građevine uz suglasnost upravitelja groblja, kao i rekonstruirati postojeće građevine.

Na groblju se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi građevine visokogradnje, u skladu s obavezama iz važećeg Zakona o grobljima, kao i akta nadležnog tijela Grada Umaga-Umago.

**Unutar područja planske oznake 1.7. PARKOVI I DRUGO ZELENILO građevine se planiraju kako slijedi:**

## Članak 130.

### Javne zelene površine Z1 i Z2

(1) Javne zelene površine unutar područja ovog urbanog pravila uređuju se sukladno odredbama poglavlja 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i sportskih površina, čl. 169.-174.

(2) Javni parkovi (Z1) uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Javni parkovi mogu se uređivati tako da se u njima tematski prezentiraju različiti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i slično) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. Uređivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, opločenih ili sličnih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješačkog) voditi rubno uz parkove, a, sukladno aktu nadležnog tijela Grada Umaga-Umago o prenosivim objektima i napravama, kioske, štandove i slične objekte i naprave locirati izvan parkova.

(3) Iznimno je ja k.č. br. 7107/5 moguće planirati postavu ili gradnju dvaju paviljona sa ugostiteljskim i javnim i društvenim sadržajima (manje galerije i sl.), svaki po 200 m<sup>2</sup>.

(4) Kod igrališta (Z2) će se trasirati pješačke staze, opremati zahvat potrebnim rekvizitima, saditi odgovarajuće vrste biljnog materijala, te obavljati i slične radnje.

(5) Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, te obavljanjem i drugih sličnih radnji.

## **KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA - 2**

## Članak 131.

Konsolidirani gradski predjeli nisu do kraja opremljeni prometnom i komunalnom infrastrukturom niti su fizionomski (planerski i oblikovno) jasno profilirani i artikulirani.

Osim interpolacija stambenih građevina u ovim je područjima potrebno intervenirati progušćenjem prometne i komunalne infrastrukturne mreže.

**Unutar područja planske oznake 2.1. NOVE STAMBENE ZONE građevine se planiraju kako slijedi:**

(1) Unutar ovih površina planiraju se građevine stambene namjene (S, M1) slobodnostojeće tipologije, a iznimno je moguće planirati i gospodarske građevine (M2).

(2) Pojedinačne interpolacije jednoobiteljske i obiteljske građevine dvojne ili tipologije niza planiraju se i grade sukladno odredbama za istu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

Ostale zatečene građevine gospodarske, javne i društvene ili druge namjene rekonstruiraju se prema drugim odredbama ovog Plana.

**(3) Jednobiljske, obiteljske i višeobiteljske (JO, OB, VOB) samostojeće tipologije (SS) unutar namjene (S)**

Uvjeti gradnje za VOB su dani u stavku 4. ovoga članka.

**1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 400 m<sup>2</sup>

**2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

samostojeće građevine

- za građevne čestice površine do 400m <sup>2</sup>	- 0,5
- za građevne čestice površine od 401-800m <sup>2</sup>	- 0,45
- za građevne čestice površine od 801-1200m <sup>2</sup>	- 0,40
- za građevne čestice površine iznad 1200m <sup>2</sup>	- 0,35

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- jedna podzemna i 2 nadzemne etaže (Po+P+1) za jednoobiteljske i obiteljske građevine

Najveći dozvoljeni broj stanova (uporabnih jedinica) iznosi:

- jedna stambena jedinica za jednobiljske, 2 za obiteljske,

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,5 m za jednoobiteljske i obiteljske,

**3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- za samostojeću građevinu 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

**4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Isti kao za identičnu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

**5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina**

Isti kao za identičnu tipologiju unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji

Najmanje 30% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti.

Odredbe poglavlja 6. *Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*, 7. *Mjere zaštite okoliša*, 8. *Rekonstrukcija postojećih građevina* i 9. *Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti* isti kao u prethodnom članku za jednoobiteljske i obiteljske i građevine unutar urbanog pravila 1.2. Centralni gradski sadržaji.

#### **(4) Višeobiteljske i Višestambene građevine (VO i VS) unutar planske namjene (M1)**

##### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Kod nove gradnje najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:

- za višeobiteljske građevine 800 m<sup>2</sup>
- za višestambene građevine 1600 m<sup>2</sup>

Kod nove gradnje najveća dozvoljena površina građevne čestice se ne utvrđuje.

Najmanja širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 16 m za višeobiteljske (VO) te 20 m za višestambene građevine (VS).

##### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Namjena višeobiteljskih i višestambenih građevina utvrđena je Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi:

- za višeobiteljske građevine	- 0,40
- za višestambene građevine	- 0,35

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:

- $k_{ig} \times$  broj etaža

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi:

- za višeobiteljske građevine: dvije podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)
- za višestambene građevine: dvije podzemne i 5 nadzemnih etaža (2Po+P+4)
- Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 10 m za višeobiteljske, 15 m za višestambene
- Iznimno je uz *Poteze urbaniteta* (sukladno grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje) moguće planirati višestambene građevine najviše visine 30 m i katnosti 10 nadzemnih i dvije podzemne etaže
- za građevine istočno od državne ceste D75 u potezu od Puta Gazo do južnog kraka Umaškog potoka uvjetuje se minimalna etažnost P+4

Najveći dozvoljeni broj stanova (uporabnih cjelina) iznosi:

- 4 za višeobiteljske, dok se za višestambene ne utvrđuje.

##### **3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

##### **4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

U slučaju oblikovnog rješenja građevine kosim krovom, krov građevine može biti izveden od kupa kanalice, mediteran crijepa, sličnog materijala, ili obložen limom. Sukladno kontekstu, moguća su i drukčija rješenja. Nije dozvoljena upotreba ravnog crijepa, drvenog pokrova ili sličnog materijala (bitumenska šindra, azbestni pokrov, salonit).

Kod rekonstrukcije građevina potrebno je voditi računa o arhitektonskom izrazu građevine. Stilski neusklađeni zahvati u načelu nisu dozvoljeni, osim u slučaju kada se takvim zahvatom poboljšava kvaliteta građevine i usklađuje njen oblikovni izraz sa morfoškim karakteristikama okolnog područja.

Estetski aspekt sukladan obalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti građevnih čestica, visine, krovišta, fasade i slično.

### **5. Uvjeti za uređenje građevne čestice,**

Najmanje 20% građevne čestice potrebno je hortikulturalno urediti.

Pomoćne se građevine smiju planirati samo uz višeobiteljske građevine prema uvjetima iz čl.40. Općih uvjeta, dok je kod višestambenih građevina servisne sadržaje potrebno smjestiti unutar gabarita osnovne građevine.

Ostali uvjeti uređenja građevne čestice, u smislu obveze planiranja parkirališnih površina isti su kao u članku 39. ovih Odredbi.

*Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, Mjere zaštite okoliša i Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti* utvrđeni su Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije ovog Plana.

### **(5) Gospodarske građevine unutar namjene M2**

Ovim se Planom utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevine gospodarske namjene kako slijedi:

#### **1. Oblik i veličina građevne čestice**

Najmanja površina građevne čestice se ne utvrđuje, a najveća je jednaka površini zone te namjene.

#### **2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Unutar ovih građevina dopuštena je gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija uslužne, trgovačke i druge gospodarske - poslovne namjene, gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene iz skupine restorani i barovi, i drugih kompatibilnih namjena. Unutar ovih građevina nije dozvoljena gradnja funkcionalnih jedinica i/ili prostorija stambene namjene.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi: 0,5

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi: 1,0

Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi: P+1

Najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9 m.



### ***3. Smještaj građevina na građevnoj čestici***

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine do granice građevne čestice iznosi:

- 4,0 m, ali ne manje od  $h/2$

### ***4. Uvjeti za oblikovanje građevine***

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti usklađeno s karakteristikama naselja u kojem se nalazi građevina.

Oblikovna rješenja trebaju biti prilagođena poslovnom sadržaju ali usklađenja kontekstu okolne gradnje.

Estetski aspekt sukladan priobalnom prostoru određuje se uvjetom da građevine treba planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa; volumenom, materijalima, bojama i stilskim obilježjima uklopljeno u kontekst.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, krovništa, fasade i slično.

### ***5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina***

Ne utvrđuje se obveza hortikulturnog uređenja gospodarskih građevina unutar naselja.

Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom o građenju ne odredi drugačije.

Kod ovih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Oko građevne čestice gospodarske građevine, a uz uvažavanje zatečenog konteksta i lokalnih uvjeta, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida (visine 0,5 m) i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

### ***6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu***

Utvrđeni Općim uvjetima gradnje i rekonstrukcije iz članaka 45.-55. ovih Odredbi.

### ***7. Mjere zaštite okoliša***

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### ***8. Rekonstrukcija postojećih građevina***

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim građevnim česticama od onih propisanih ovim Planom, uz akceptiranje normativa izgrađenosti i iskoristivosti

### ***9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti***

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

**Unutar područja planske oznake 2.2. NOVE ZONE GOSPODARSKE NAMJENE:****Članak 132.**

(1) Za ovo područje primjenjuju se odredbe točke 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI, čl. 110. za namjenu K1, K2 i K4.

(2) Za površine ugostiteljsko-turističke namjene T1/T2 na području Punte treba čl. 112. ovih Odredbi za građevine ugostiteljsko-turističku namjenu izvan naselja.

**Unutar područja planske oznake 2.3. NEIZGRAĐENI PROSTORI GOSPODARSKE NAMJENE-LUKE I PRIOBALJE****Članak 133.**

(1) Na području **morske luke otvorene za javni promet županijskog značaja Umag (LO), u sklopu koje je izdvojeno lučko područje Fiandara (LO-1)** utvrđuju se uvjeti gradnje i uređenja kako slijedi:

(2) U površini morske luke otvorene za javni promet (kopneni i morski dio) se osim gradnje zgrada osnovne namjene planira mogućnost građenja potrebnih pratećih građevina, uređaja, instalacija i sadržaja, prema odredbama važećih propisa o morskim lukama. Na kopnu i u akvatoriju morske luke otvorene za javni promet mogu se graditi potporni i obalni zidovi, obale, molovi i lukobrani, postavljati građevine, uređaji, naprave i instalacije potrebni za privez plovila, signalizaciju i odvijanje sigurne plovidbe, te obavljati i drugi slični radovi. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje mora zadovoljiti planirani zahvat u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

(3) Unutar luke otvorene za javni promet potrebno je osigurati mjesto za opskrbu plovila gorivom.

(4) U luci otvorenoj za javni promet Umag može se organizirati privez plovila, sukladno propisima o morskim lukama, ukupno do 70 plovila najveće dužine 8 m.

Za potrebe ribarske flote se u luci otvorenoj za javni promet Umag mora osigurati stalni vez ribarskih plovila (do 70 vezova) i prostor za iskrcaj i transport s pratećim sadržajima na obali. Pri tome se lokacija otkupne stanice određuje izvan područja luke, u sklopu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – proizvodne (pretežito industrijske) namjene Ungarija.

(5) U akvatoriju luka iz stavka mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi) uz mogućnost nasipavanja i/ili optimalnom kombinacijom nasipavanja i produbljivanja dna, 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. U njemu se mogu organizirati pomorski granični prijelazi sa svim potrebnim građevinama i opremom, u skladu s odgovarajućim posebnim propisima.

(6) Na području morske luke otvorene za javni promet županijskog značaja Umag i njenom izdvojenom lokalitetu Fiandara, u građevinskom području naselja Umag i pripadajućem akvatoriju, planiraju se površine namijenjena za izgradnju izdvojenog privezišta morske luke otvorene za javni promet županijskog značaja Umag sa slijedećim pokazateljima:

Lokacija	površina (m <sup>2</sup> )		
	More	Kopno	Ukupno
Umag-	oko 354.000	oko 23400	oko 377.000

Umag-Fiandara	oko 20.403	oko 3.410	oko 23.813
---------------	------------	-----------	------------

(7) U površini morske luke otvorene za javni promet mogu se odvijati dodatne djelatnosti kao što su:

- trgovine na malo srodne osnovnoj funkciji,
- ugostiteljske djelatnosti osim turističkog smještaja,
- uslužne djelatnosti: agencije, turoperatori, iznajmljivanje plovila i automobila, telekomunikacije i sl.,
- zdravstvena djelatnost.

(8) Dispozicija obalne crte kao i drugih potrebnih zahvata na kopnu i u akvatoriju, iz stavaka 2., 3., 4. i 5. ove točke (odnos privezišta i vezova, te položaj, veličina i oblik obala, gatova, uređaja, tehnoloških i komunikacijskih tokova i sl.), odredit će se na temelju rezultata detaljnih analiza maritimnih utjecaja na planirane zahvate, kao i tih zahvata na okoliš (maritimne studije, postupak procjene utjecaja na okoliš i druga potrebna dokumentacija).

(9) Na području **morske luke posebne namjene županijskog značaja, luka nautičkog turizma-marina Umag -Kravlji rt (Fiandara) (LN), i morske luke posebne namjene državnog značaja, luka nautičkog turizma-marina Umag (LN)**, utvrđuju se uvjeti gradnje i uređenja kako slijedi:

(10) U akvatoriju luka mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi) uz mogućnost nasipavanja i/ili optimalnom kombinacijom nasipavanja i produbljivanja dna, 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. U njemu se mogu organizirati pomorski granični prijelazi sa svim potrebnim građevinama i opremom, u skladu s odgovarajućim posebnim propisima.

(11) U akvatoriju luka iz stavka 9. ovoga članka ne mogu se graditi građevine osim prometnih građevina obalne infrastrukture, te i ostalih infrastrukturnih zahvata.

(12) Osnovni prostorni parametri luka nautičkog turizma Umag i Umag-Kravljji rt (Fiandara) utvrđuju se kako slijedi:

Lokacija	Vrsta luke	Najmanji i najveći kapacitet (broj vezova)				Potrebna površina			Broj plovila po Ha površine akvatorija	
		More		Kopno		More	Kopno	Ukupno najviše		
		min	maks	min	maks					
1	UMAG	Marina	550 (postojeći)	1.000	150	500	7,0 do 12,0ha	3,0 do 7,5ha	10,0 do 19,5ha	50-120
2	UMAG - KRAVLJI RT (FIANDARA)	Marina	150	199	/	/	4,1 do 6,5ha	0,9 do 7,9ha	5,0 do 12,0ha	31-48
Ukupno			700	1.199	150	500	11,1 do 18,5ha	3,9 do 15,6ha	15,0 do 31,5ha	81-168

(13) Jedinствену funkcionalnu cjelinu kopnenog dijela planirane morske luke nautičkog turizma – marine (LN) iz stavka 9. ove točke čine dvije (2) površine oznaka LN.

(14) Na kopnu i u akvatoriju morske luke nautičkog turizma – marine mogu se graditi potporni i obalni zidovi, obale, molovi i lukobrani, postavljati građevine, uređaji, naprave i instalacije potrebni za privez plovila, signalizaciju i odvijanje sigurne plovidbe, te obavljati i drugi slični radovi. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje mora zadovoljiti planirani zahvat u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

(15) Obalna crta prikazana je načelno. Dispozicija obalne crte kao i drugih potrebnih zahvata na kopnu i u akvatoriju, iz stavka 2. ove točke (položaj, veličina i oblik obala, gatova, uređaja, tehnoloških i komunikacijskih tokova i sl.), odredit će se na temelju rezultata detaljnih analiza maritimnih utjecaja na planirane zahvate, kao i tih zahvata na okoliš (maritimne studije, postupak procjene utjecaja na okoliš i druga potrebna dokumentacija).

(16) Unutar kopnenog dijela površine namijenjene za morsku luku nautičkog turizma – marinu mogu se, osim osnovne djelatnosti pružanja usluga priveza i servisa plovila, odvijati i druge djelatnosti kao što su:

- ugostiteljske djelatnosti,
- trgovačke djelatnosti,
- uslužne djelatnosti: agencije, telekomunikacije, iznajmljivanje automobile i plovila i sl.,
- sajamske djelatnosti,
- zdravstvene djelatnosti,
- obrazovne djelatnosti vezane uz plovila, plovidbu, jedrenje i sl.,
- sve sportske i rekreacijske djelatnosti.

U sklopu kopnenog dijela luke nautičkog turizma marina Umag moguće je u dijelu upravne zgrade organizirati odnosno graditi prostore (sobe) za smještaj skipera i mornara.

(17) Unutar kopnenog dijela površine namijenjene za morsku luku nautičkog turizma – marinu može se graditi potrebna prometna (interne kolne, kolno-pješačke i pješačke površine i staze te parkirališta) i druga infrastrukturna mreža te prateće infrastrukturne građevine. Za potrebe realizacije infrastrukturnih građevina mogu se formirati zasebne građevne čestice, sukladno ovim odredbama za provođenje koje se odnose na građenje infrastrukturnih građevina.

(18) Na području kopnenog dijela obuhvata površine LN utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,30
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,60
- najveći broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže, P+1
- najveća visina građevine iznosi 7 metara

**Unutar područja planske oznake 2.4. OBALNO PODRUČJE građevine se planiraju kako slijedi:**

#### **Članak 134.**

(1) Područje ovog urbanog pravila uključuje površine uređenih plaža (R3) i maritimne rekreacije (MR). Uvjeti uređenja ovih površina utvrđeni su člancima 104.-106., i 168. ovih Odredbi.

(2) U sklopu priobalnog prostora uređenih plaža planom šireg područja utvrđena je obveza uređenja i izgradnje obalne šetnice “lungomare” duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Umaga-Umago, koja se, osim za pješački promet, može koristiti i za biciklistički, te alternativni turistički i javni prijevoz.

(3) Obalna šetnica “lungomare” javna je prometna površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje građanstva, te u tom smislu i odvijanje prometa.

#### **NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA- 3**

**Unutar područja planske oznake 3.1. URBANA PREOBRAZBA građevine se planiraju kako slijedi:**

#### **Članak 135.**

Urbana preobrazba

- (1) Kao prostor urbane preobrazbe ovim se Planom prepoznaje lokacija bivše tvornice 'Podravka' u gradskom centru. Za ovo je područje poželjno polazišno izraditi odgovarajuću stručnu podlogu-urbanističko-arhitektonsku studiju ispitivanja prostorno-planskih mogućnosti.
- (2) U cilju dobivanja najkvalitetnijeg koncepta, moguća je i provedba odgovarajućeg urbanističko-arhitektonskog javnog natječaja.
- (3) Prostor treba tipološki i funkcionalno transformirati u područje središnjih gradskih funkcija odgovarajućeg spektra komercijalnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, i drugih srodnih sadržaja karakterističnih za centre obalnih gradova.
- (4) Uvjeti gradnje svih vrsta građevina isti kao kod Urbanog pravila br. 1.2. Centralni gradski sadržaji, a osobitu pozornost obratiti vanjskim vizurama i već formiranoj fizionomskoj i tipološkoj slici središnjeg naselja.

**Unutar područja planske oznake 3.2. NOVA REGULACIJA NEIZGRAĐENOG PODRUČJA građevine se planiraju kako slijedi:**

**Članak 136.**

Nova regulacija

- (1) Nova regulacija obuhvaća prostore u sjevernom, središnjem i južnom dijelu obuhvata Plana. Južni prostori nove regulacije namjenjuju se gradnji poslovnih građevina sukladno ovdje datim uvjetima za gospodarske građevine.
- (2) Za ovo područje primjenjuju se odredbe točke 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.
- (3) Središnji prostori nove regulacije namjenjuju se gradnji stambeno-poslovnih građevina višestambene tipologije sukladno urbanom pravilu 1.2. Centralni gradski sadržaji. Za građevine istočno od državne ceste D75 u potezu od južnog kraka Umaškog potoka do rotora s državnom cestom D300 te za građevine južno od D300 uvjetuje se minimalna etažnost P+4.
- (4) U južnom dijelu naselja, unutar namjene (M1), Jednobiltejske i obiteljske građevine (JO i OB) planiraju se sukladno odredbama čl. 127. za područje urbanog pravila planske oznake 1.4. Niska stambena izgradnja srednje gustoće.
- (5) Unutar površina mješovite – pretežito stambene namjene (M1) planira se gradnja zgrada stambene-višeobiteljske (VOB), i gospodarske poslovne namjene. Unutar površina mješovite – pretežito stambene namjene moguća je gradnja zgrada čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i zgrada koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od navedenih namjena.
- (6) Unutar površina mješovite – pretežito stambene namjene mogu se, na vlastitim građevnim česticama, graditi rekreativna i dječja igrališta i infrastrukturne građevine, te uređivati zelene (parkovne i zaštitne), prometne i druge površine.
- (7) Unutar južnog dijela obuhvata planira se područje nove regulacije namijenjen ugostiteljsko-turističkoj namjeni T2-2 Kravlj rt.
- (8) Unutar planirane površine ugostiteljsko turističke namjene na površini oko 5,84ha ukupni planirani smještajni kapacitet turističkog naselja iznosi 600 postelja.
- (9) Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli ("Narodne novine", br. 56/16) vrsta smještaja „turističko naselje“ je definirano kao jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina s jedinstvenim upravljanjem koju čine više samostalnih građevina u kojima su recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima. Prostorna dispozicija ugostiteljsko turističkih sadržaja unutar turističkih naselja sastoji se iz slijedećih podnamjena:
  - centralna hotelska građevina s recepcijom, prijemnim holom, restoranom, i sl.

- vile,
- prateći sadržaji,
- sport i rekreacija,
- uređene zelene površine.

(10) Ugostiteljske smještajne zgrade koje će se graditi unutar građevne čestice smještajne građevine turističkog naselja moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli ("Narodne novine", br.56/16) za vrstu "turističko naselje" i kategoriju najmanje 4 zvjezdice.

(11) Unutar građevnih čestica turističkih naselja gradi se potrebna prometna (interne kolno-pješačke prometnice i pješačke staze te parkirališta) i druga infrastrukturna mreža, prateće infrastrukturne građevine, te građevine, uređaji i instalacije potrebni za odvijanje sigurne plovidbe na moru.

(12) Rekreacijske površine, koje se planiraju kao prateće površine u turističkom naselju, (isto izdvojena g.č.) mogu se krajobrazno uređivati saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala te opremanjem potrebnom urbanom opremom.

(13) Uvjeti gradnje turističkih naselja dani su kako slijedi:

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8
- 40% građevne čestice potrebno je ozeleniti
- najveći broj etaža iznosi:
  - P+5 za hotele
  - P+1 za vile
  - P+2 za prateće sadržaje
  - P za površine sporta i rekreacije
- najveća visina građevine iznosi:
  - 20 m za hotele
  - 7,5 m za vile
  - 12 m za prateće sadržaje
  - 4,5 m za površine sporta i rekreacije

(14) Zgrade koje će se graditi unutar građevne čestice turističkog naselja ne mogu biti stambene namjene, niti imati prostorije stambene namjene.

(15) Nije dozvoljena gradnja novih niti rekonstrukcija postojećih građevina, kao niti obavljanje aktivnosti kod kojih bi se koristile, proizvodele ili ispuštale opasne tvari (opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom, radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i stanje okoliša, prema važećim definicijama iz posebnih odgovarajućih propisa) ili pesticidi na bazi kloriranih ugljikovodika, teški metali, cijanovodične kiseline, fenoli i krezoli i organofosforni pesticidi. Također, nije dozvoljeno skladištenje nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za vlastitu upotrebu sa zadovoljenim propisanim mjerama zaštite, kao niti druge opasne djelatnosti prema posebnim odgovarajućim propisima.

(16) Unutar građevne čestice turističkog naselja moraju se osigurati sva potrebna parkirališna mjesta za vozila tvrtke, poslovnih partnera, zaposlenih i gostiju. Potreban broj parkirališnih mjesta unutar turističkih naselja utvrđen je drugim odredbama ovog Plana.

## **5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

### **Članak 137.**

## OPĆI UVJETI

- (1) Planom se definiraju trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetske i vodnogospodarskih sustava.
- (2) Rješenja prometne i komunalne infrastrukturne mreže trebaju biti projektirana i građena tako da zadovolje srednjoročne planske potrebe na razini današnje prakse i standarda.
- (3) Rješenja za prometnu i komunalnu infrastrukturu temeljem kojih će se izdavati akti kojima se odobrava građenje mogu odstupiti od ovdje planiranih zbog opravdanih tehničkih, tehnoloških ili ekonomskih razloga.
- (4) Potpuna i precizna lokacija prometnice određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se odobrava građenje, pri čemu su na temelju specifičnih lokalnih uvjeta i prometnih analiza moguća odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinskopravnih odnosa, katastra i sl.
- (5) Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana aktom za provedbu plana te građevinskom dozvolom naročito s elementima temeljnih prometnih standarda: osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.
- (6) Uz mrežu prometnica prikazanih u kartografskim prikazima moguće je u postupku ishodovanja akata za provedbu plana te građevinskih dozvola planirati dodatne kolne i pješačke površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.
- (7) Pristup s prometne površine građevne čestice na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa, a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati sa ceste niže kategorije.
- (8) Planskim rješenjima osiguran je pristup na javnu prometnu površinu. Svaka građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila.
- (9) Planom utvrđene javne prometne površine koje se priključuju na državnu cestu D300 (Umag-čvorište Buje), D75 ili županijsku cestu Ž5003 ili lokalnu cestu 50004, moraju udovoljavati uvjetima propisanim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14).
- (10) Priključivanje građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu utvrđuje nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata za provedbu plana te građevinskih dozvola.
- (11) Prilikom projektiranja prometnica nužno je pridržavati se posebnog propisa o uvjetima za vatrogasne pristupe i posebnog propisa o osiguranju pristupačnosti osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
- (12) Opremanje zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su u kartografskim prikazima 2B-Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacije i energetske sustav, 2C-Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba, 2D-Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža –odvodnja, 2E-Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža –plinopskrba, a opisani su u poglavljima Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i 5.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže ovih Odredbi.

### **5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

#### **Članak 138.**

- (1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva rekonstrukciju postojećih ulica ili dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja, kao i uređenje pješačkih površina, na način da se osigura usklađeno odvijanje kolnog i pješačkog prometa.
- (2) Na kartografskom prikazu „2A - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet“ određen je sustav prometnica razvrstanih prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za naselje.
- (3) Prije ishoda akata kojima se odobrava građenje za navedene kategorije prometnica, nije moguća gradnja unutar njihovih površina određenih ovim Planom.
- (4) Postojeći pješački putovi označeni na kartografskim prikazima, mogu zadržati postojeće lokacije te postojeću širinu.
- (5) Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama na temelju Planom utvrđenom rješenju cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta (koji se ovim Planom kategoriziraju kao Glavne mjesne (GMU), sabirne (SU), ostale ulice (OU) te postojeće nekategorizirane prometnice).
- (6) Područje obuhvata Plana orijentirano je na dio trase državne ceste DC300 (Umag-čvorište Buje), DC 75 (D200 – Savudrija – Umag –Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400)). Državna DC 75 prolazi unutar obuhvata Plana i čini okosnicu prometne mreže. Na trasu DC75 nadovezuje se dio trase županijske ceste ŽC 5003 (DC75(Umag)-Kmeti-DC75) i lokalne ceste LC 50004 (D75-Ž5003(Umag)).
- (7) Uz mrežu javnih prometnica prikazanih u kartografskim prikazima, u smislu uređenja građevne čestice ili pojedinačnih zahvata u prostoru, moguće je u postupku ishoda akata za provedbu plana te građevinskih dozvola planirati interne kolne i pješačke površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.
- (8) Konačno rješenje planiranog raskrižja na lokalnoj cesti LC 50004 definirat će se posebnim projektima uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

### Članak 139.

- (1) Zaštitni pojas javne ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane:
    - državne ceste - 25m,
    - županijske ceste - 15m,
    - lokalne ceste - 10m.
- Zaštitni pojas je zemljište uz javnu cestu na kojem se primjenjuju ograničenja propisana Zakonom o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14).
- (2) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.
  - (3) Osoba koja namjerava izgraditi ili je izgradila građevinu u zaštitnom pojasu javne ceste ili izvan zaštitnog pojasa javne ceste nema pravo zahtijevati izgradnju zaštite od utjecaja ceste i prometa sukladno posebnim propisima.
  - (4) Način uređivanja ostalih cesta određuje se aktom nadležnog tijela ili Gradonačelnika Grada Umaga-Umago.
  - (5) Pri projektiranju prometnica unutar obuhvata Plana te njihovih raskrižja potrebno je pridržavati se Zakona o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14) te svih važećih propisa, uredbi, pravilnika i normi.
  - (6) Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, već



položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenog ovim Planom.

## Ulična mreža

### Članak 140.

(1) Organizacija prometa unutar naselja Umag i Umag Punta postavljena je na način da se omogući kolni pristup svim dijelovima planskog područja izuzev dijelova povijesne jezgre gdje se zbog postojeće izgrađene strukture nije moglo svima omogućiti kolni pristup.

(2) Cestovnu mrežu područja obuhvata ovog Plana, naselja Umag i Umag Punta čine:

- glavne mjesne ulice (GMU 1, GMU 2, GMU3, GMU 4)
- sabirne ulice (SU 1, SU 2, SU 3, SU 4, SU 5, SU 6, SU7, SU 8, SU 9, SU 10)
- ostale ulice (OU 1- OU 26)
- nerazvrstane ulice
- kolno-pješački prilazi (KPP)

(3) Kategorizacija prometnica izvršena je s obzirom na njihovu funkciju u prometnom sustavu naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu br. „2A - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet“.

### Članak 141.

(1) Glavne mjesne ulice (GMU) najvažnije su ulice u prometnom sustavu naselja koje omogućavaju temeljni prolaz/ulaz/izlaz iz naselja i predstavljaju primarnu prometnu mrežu.

(2) Sabirne ulice (SU) su prometnice koje objedinjuju veći broj prometnica i na sebe generiraju srednje prometno opterećenje.

(3) Prometnice s relativno malom količinom prometa, u funkciji pristupnih putova prema stambenim objektima te turističkim, radnim i drugim zonama koje ne objedinjavaju veći broj ulica označene su kao Ostale ulice (OU).

(4) Sve ostale ulice imaju karakter postojećih nekategoriziranih prometnica.

(5) Ovim se Planom utvrđuju i Kolno pješačke i pješačke površine.

### Članak 142.

(1) Svi vidovi prometa, njihovi međudnosi kao i relacija spram drugih aktivnosti na području središnjeg naselja Umag, odvijat će se i usklađivati prema prometnim pravcima i koridorima rezervacije prostora planiranim ovim Planom.

(2) Ovim Planom određeni su sljedeći minimalni kriteriji građenja i rekonstrukcije prometnih građevina i površina, odnosno, gdje je to posebno navedeno, smjernice za projektiranje.

(3) Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja:

- minimalna širina jednosmjerne ulice iznosi 4,5 m,
- minimalna širina dvosmjerne ulice iznosi 5,5 m,
- minimalna širina prometnog traka glavne mjesne ulice iznosi 3,0 m,
- minimalna širina prometnog traka sabirne i ostalih ulica iznosi 2,75 m,
- najmanja širina kolno-pješačkog prilaza iznosi 3,0 m,
- površine kolnika i traka za parkiranje su na istoj visini,
- minimalna širina nogostupa iznosi 1,6 m.

(4) Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete potrebno je rekonstruirati.

- (5) Uz novoplanirane ulice obvezna je izgradnja minimalno jednostranog nogostupa čija je širina minimalno 1,6 m.
- (6) Uz kolno-pješački prilaz nije potrebna izgradnja nogostupa.
- (7) Tamo gdje je to moguće uz postojeće ulice potrebno je realizirati minimalno jednostrani pješački hodnik širine minimalno 1,0 m.
- (8) Pješački hodnik nadvisuje kolnik za 0,15 m.
- (9) Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.
- (10) Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenog ovim Planom.

### **Članak 143.**

- (1) Ovim Planom određeni su sljedeći minimalni kriteriji građenja i rekonstrukcije prometnih građevina i površina, odnosno, gdje je to posebno navedeno, smjernice za projektiranje.
- (2) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.
- (3) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup. Neposredni pristup građevnoj čestici osigurava se prometnom površinom.
- (4) Osim prometnica prikazanih na kartografskom prikazu 2A „Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet“, dodatne kolno pješačke pristupe moguće je formirati prema situaciji na terenu i ovdje datim odredbama.

### **Članak 144.**

- (1) Građevna čestica prometne površine definira se aktom o građenju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o cestama. Građevnu česticu prometnice čine i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).
- (2) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

### **Članak 145.**

#### Pješački putovi i biciklističke staze

- (1) Postojeći pješački putevi (stubišta, lungomare, šetnice) mogu zadržati svoje postojeće koridore i prostorne pozicije.
- (2) Najmanja širina postojećih pješačkih prilaza se ne određuje.
- (3) Uz postojeće pješačke staze predviđene površine za odmor potrebno je obnoviti, te iste opremiti suvremenom urbanom opremom.
- (4) Urbana oprema mora biti prilagođena sadržajima i potrebama korisnika.
- (5) Materijali i boje urbane opreme mogu biti moderni ili tradicionalni (drvo, kamen i sl.) no modernog izričaja uz maksimalnu prilagodbu s okolinom tj. karakterom prostora poglavito u dijelu lungomare-a, tj. na mjestima gdje se priroda direktno isprepliće sa planiranom namjenom.
- (6) Biciklističke staze planiraju se unutar prometnih koridora na samom rubu s jasno označenom signalizacijom.

(7) Dimenzije svih planiranih biciklističkih staza moraju biti izvedene sukladno Zakonu i Pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi („Narodne novine“, br. 28/16).

### Članak 146.

#### Autobusni kolodvor

(1) Površina namjenjena za smještaj poslovne građevine s autobusnim kolodvorom (AK) nalazi se neposredno uz glavno kružno raskrižje na ulazu u naselje Umag, odnosno graniči se s GMU1 (Avenija Grada Vukovara) i GMU 2 (Joakima Rakovca). Unutar površine za autobusni kolodvor predviđen je prostor za stajalište, okretište za autobus, prostor za uslužne djelatnosti (info punkt, ugostiteljski sadržaj, prodaja tiska i sl.).

(2) Uvjeti za rekonstrukciju autobusnog kolodvora (AK):

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,40,
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i podrumski prostor,
- najveća visina građevine iznosi 10,0 m,
- najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6,
- udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi min. 4,0 m,
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- preporuča se uređenje graničnog dijela uz zone stambene i drugih namjena tamponom zelenila.

#### 5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

### Članak 147.

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određen je primjenom načela da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za građenje sukladno normativima iz tablice.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ukoliko se radi o građevnoj čestici za koju se izdaje odobrenje za građenje za izgradnju nove građevine ili za rekonstrukciju postojeće građevine koja nema uvjete za kolni pristup, koja se nalazi u dijelu naselja u kojem postoji zabrana odvijanja kolnog prometa ili se radi o građevnoj čestici koja ima uvjete za kolni pristup ali na njoj nema prostornih mogućnosti za osiguranje potrebnog broja parkirnih mjesta, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati na parkiralištima ili u garažama prema posebnim uvjetima nadležnog upravnog tijela za poslove prometa koje vodi službenu evidenciju o utvrđenim uvjetima i broju parkirališnih mjesta na svakom parkiralištu ili garažnoj kući.

(3) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta rješava izvan građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru na parkiralištu ili u garaži, potreba za ovakvim načinom rješavanja prometa u mirovanju mora biti prostorno prikazana u projektu na temelju kojeg će se ishoditi odobrenje za građenje.

(4) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta osigurava na privatnim parkiralištima ili garažama izgrađenim na samostalnim građevnim česticama (moguće unutar radijusa 100 m), uvjetuje se uknjižba tereta, a što će se regulirati posebnim ugovorom između vlasnika nekretnine i Grada Umaga-Umag.

(5) U cilju racionalizacije planskog rješenja i poboljšanja ukupnih prostornih uvjeta unutar područja obuhvata Plana, za jednu ili više građevina polifunkcionalnih namjena – djelatnosti u

svim zonama u kojima je gradnja ovakvih građevina omogućena temeljem sveukupnih odredbi ovoga Plana, potreban broj parkirališnih mjesta, temeljen na normativima propisanim za svaku pojedinu namjenu - djelatnost, može se rješavati planiranjem zajedničkih garažnih kuća i/ili parkirališta.

(6) Rješavanje potrebnog broja parkirališnih mjesta na način da se istima pristupa neposredno duž regulacijskog pravca ovim Planom nije dozvoljeno. Iznimno, kod građevnih čestica na kojima će se graditi jednoobiteljska i obiteljska stambena građevina i koja ima pristup sa prometne površine u kategoriji ostale ulice, uz regulacijski pravac mogu se organizirati sva potrebna parkirališna mjesta sukladno vrijednostima iskazanim u tablici iz stavka 8. ovoga članka, uz dopuštenje i prema posebnim uvjetima tijela odnosno trgovačkog društva nadležnog za upravljanje tom prometnom površinom.

(7) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m (odnosno 5x3,7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti) za poprečno parkiranje, 5,5 x 2,0m za uzdužno parkiranje, a kod kosog parkiranja dimenzije su zavisne o kutu parkiranja. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(8) Ovim se Planom utvrđuju parkirališni normativi za putničke automobile po određenim djelatnostima kako slijedi:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće) – unutar prostora ograničenja	1,5 PM na 1 funkcionalnu jedinicu
višestambene građevine – unutar prostora ograničenja	1,5 PM na 1 stambenu jedinicu
stambene građevine (jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće te višeobiteljske i višestambene građevine) – izvan prostora ograničenja	2 PM na 1 stambenu jedinicu
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	1 PM na svakih započetih 30m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na svakih započetih 100m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela i hostela	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	1 PM na svakih započetih 4 sjedećih mjesta (1 stol)
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	1 PM na svakih započetih 10m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
hosteli	sukladno propisu o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata hostela
kina, kazališta i sl.	1 PM na svakih započetih 8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	1 PM na svakih započetih 8 gledalaca
škole	1 PM na 1 učionicu

(9) Kada je, posebnim propisima, za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih/garažnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 8. ovoga članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

(10) Kada se na građevnoj čestici nalazi više namjena, djelatnosti i/ili sadržaja iz stavka 8. ovoga članka, broj parkirališnih mjesta za tu građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno odredbama stavka 8. ovoga članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

(11) Ukoliko se prilikom izračuna potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedinu građevnu česticu odnosno građevinu dobije broj koji nije cijeli, potreban broj parkirališnih mjesta zaokružuje se na prvi veći cijeli broj.

Garaže (PG)

#### **Članak 148.**

(1) Garaže (PG) su predviđene u sklopu naselja Punta i Umag a mogu biti u privatnom i javnom režimu korištenja.

(2) Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju garaža:

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,9,
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i podrumski prostor,
- najveća visina građevine iznosi 12,0 m,
- najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,0,
- udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi min. 6,0 m, a može se zadržati i postojeća,
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 10% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- preporuča se uređenje graničnog dijela uz zone stambene i drugih namjena tamponom zelenila.

Pomorski promet

#### **Članak 149.**

(1) Pomorski promet usmjeravat će se na postojeće morske luke.

(2) Na području obuhvata ovog Plana morske luke su:

- Morske luke otvorene za javni promet
- morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja Umag (LO), u sklopu koje se planira izdvojeno lučko područje Fiandara (LO-1)
- Morske luke posebne namjene
  - morska luka posebne namjene državnog značaja, luka nautičkog turizma – marina Umag,
  - morska luka posebne namjene županijskog značaja, luka nautičkog turizma – marina Umag-Kravljci rt (Fiandara).

#### **Članak 150.**

### **5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE**

(1) Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina.

(2) Planom se potiče dodatno širenje i uređenje javnih pješačkih površina i komunikacije.

(3) Pješačke površine grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

(4) Pješačke površine i trgove potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kombinacijom kamenih ploča, oblutaka, granitnih kocka i sl. Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje, određuju se stručnom podlogom za područje obuhvata ili stručnom podlogom za određenu parcelu.

(5) Sve pješačke površine i trgove unutar povijesne jezgre potrebno je urediti na tradicionalan način i po jedinstvenom konceptu za cijelu jezgru. Predviđena je upotreba kamenih ploča kao osnova, te njihova kombinacija s oblucima, granitnom kockom i polaganje u pijesak. Specifične karakteristike i namjena svake pojedine ulice, odnosno trga potrebno je istaknuti adekvatnom kombinacijom osnovnih materijala.

(6) Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u što većoj mjeri. Pješačke staze i šetnice uz more mogu se proširivati i nadograđivati na postojeću mrežu putova, valorizirajući prirodne vrijednosti i uz obavezno uvažavanje izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.), kombinacija kamena i betona.

(7) Uređenje pješačke staze uz more (Lungo mare), treba izvoditi prema projektnoj dokumentaciji kojom se utvrđuje: točni položaj staze, način obrade hodne staze, tip javne rasvjete, odabir elemenata urbane opreme (klupe za sjedenje, posude za otpatke, informacijski elementi, oznake i drugo).

## **5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

### **Članak 151.**

(1) Gradnja telekomunikacijskog sustava vrši se sukladno ovdje datim tehničkim uvjetima i kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV iz kojeg su vidljivi mjesto i način priključenja na telekomunikacijsku mrežu.

(2) Rješenje telekomunikacijske mreže može odstupati s obzirom na troškove izvedbe i druge parametre koji će se utvrditi u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

### **Telekomunikacijski promet**

### **Članak 152.**

(1) Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže dati su u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela Plana, kao i u grafičkom dijelu Plana.

### **Članak 153.**

(1) Kabelska TK mreža se gradi ili rekonstruira isključivo podzemno uz ugradnju rezervnih cijevi (za procijenjene buduće potrebe), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabelske mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima, te 0,6 m na ostalim površinama.

(2) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 0,5 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih građevina. U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premješati.

(3) Sve građevine priključuju se na nepokretnu TK mrežu gradnjom cijevi (min dvije) do priključne točke te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, a u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

(4) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica. Izgradnjom distribucijske kabelaške kanalizacije omogućit će se veoma elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže, povećanje kapaciteta tk mreže, izgradnju mreže za kabelašku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje optičkih kabela u pretplatničku mrežu omogućit će izgradnju širokopojasne tk mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE**

##### **Članak 154.**

(1) Kroz područje ovog plana, jednim dijelom trase (kroz zonu K4), prolazi 35 kV nadzemni dalekovod TS 35/10 kV Umag – TS 35/10 kV Tvornica cementa. Gradnja građevina u zaštićenom koridoru dalekovoda je ograničena i može se izvoditi samo prema uvjetima vlasnika voda. Dalekovod je moguće izmjestiti odnosno zamijeniti podzemnim 35 kV kablom vodom po trasi koja je načelno prikazana u grafičkom dijelu plana.

(2) Postojeće trafostanice 10(20)/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati, ili zamijeniti na istoj lokaciji ili što bliže postojećoj novom trafostanicom 10(20)/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

(3) Postojeće srednje naponske kabele moguće je zamijeniti novim 20 kV kabelima, ako nisu izvedeni za 20 kV naponski nivo ili ne zadovoljavaju svojim kapacitetom buduće potrebe. Zamjenu kabela izvoditi po postojećim kablom trasama, gdje god je to moguće – odnosno tehnički i financijski opravdano.

(4) Buduće trafostanice 10(20) 0,4 kV gradit će se na lokacijama načelno nacrtanim u grafičkom dijelu plana. Mikro lokacije trafostanica 10(20)/0,4 kV odredit će u projektnoj dokumentaciji nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini, za kabelaške priključke na srednjem naponu i kabelaške rasplete na niskom naponu.

(5) Ako se trafostanica 10(20)/0,4 kV gradi kao samostojeća u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od kolnika. Trafostanice moraju imati osiguran trajni direktan ili posredan pristup na javnu površinu.

(6) Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV iz ovog plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

(7) Vodove 10(20) kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

(8) Sve nove trafostanice i sredjenaponski vodovi moraju zbog uvođenja 20 kV naponskog nivoa biti prilagođeni za 20 kV napon.

(9) Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponsku mrežu izvoditi će se sa podzemnim

kabelima, a samo iznimno kao nadzemnu sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

(10) Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

(11) Elektroopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno ovdje datim tehničkim uvjetima i kartografskom prikazu broj 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJE, ENERGETSKI SUSTAV I PLINOOPSKRBA.

### **5.3.2. UVJETI GRADNJE VODOVODNE MREŽE**

#### **Članak 155.**

(1) Planirana mreža vodoopskrbe polagat će se u trup novoplaniranih i postojećih prometnica, a prikazana je u kartografskom prikazu broj 2c - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA.

(2) Zbog uočene dotrajalosti postojeće mreže predviđa se rekonstrukcija dijela vodoopskrbnih cjevovoda na području obuhvata Plana. Cjevovode koji se neće rekonstruirati potrebno je zaštititi i gdje god je moguće izmjestiti ih u profil prometne površine, odnosno unutar zelenih površina između prometnice i objekata.

(3) Za izgradnju novih cjevovoda koristiti kvalitetne materijale profila prema hidrauličkom proračunu.

(4) Prikazano rješenje je varijantno, idejnim projektom dozvoljava se izmjena djelova sustava ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana.

(5) U postupku utvrđivanja lokacijskih dozvola po pojedinim područjima, smještaj infrastrukturnih građevina utvrđuje se temeljem uvjeta koje izdaje Istarski vodovod Buzet.

(6) Ograničenja i smjernice za projektiranje u smislu dozvoljenih tlakova, brzina i količine protoke, te uvjete priključenja na komunalnu vodoopskrbnu infrastrukturu izdaje Istarski vodovod Buzet.

(7) Trase novih cjevovoda smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekta, odnosno u nogostup ili trup prometnice.

(8) Sva čvorna mjesta s ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Poklopci okana su minimalnog otvora (kvadratnog ili kružnog) 600 mm, s korištenjem poklopaca nosivosti prilagođenih prometnom opterećenju.

(9) Izvedba priključaka pojedinih građevina unutar granica obuhvata treba biti usklađena sa tehničkim uvjetima koje propisuje nadležno komunalno društvo, a na način da u priključna okna stave vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

(10) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju biti priključene na vodoopskrbnu mrežu.

(11) Kod polaganja cjevovoda vodoopskrbe paralelno s ostalim instalacijama ili kod križanja s ostalim instalacijama, trebaju se poštivati propisani tehnički uvjeti u smislu međusobne udaljenosti, načina izvedbe i zaštite križanja, kao i ostalih tehničkih elemenata i propisa. Načelno, treba nastojati da se kod križanja s mrežom kanalizacije, cjevovodi vodoopskrbe vode iznad kolektora.

(12) Na vodovodni sustav priključuje se hidranti odnosno hidrantski vodovi, koji se spajaju na njega putem cijevi najmanjeg profila 80 mm. Njihov raspored, položaj i karakteristike se određuje u skladu sa posebnim propisima vezanim uz protupožarnu zaštitu.

(13) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od ukupno najmanje 10,0 m za magistralni cjevovod, odnosno u ukupnoj širini od 6,0m za ostale cjevovode. Unutar



ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

(14) Za potrebe budućih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.

### **5.3.3. UVJETI GRADNJE MREŽE ODVODNJE OTPADNIH VODA**

#### **Članak 156.**

(1) U Gradu Umagu-Umago gradit će se razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, tj. zaseban sustav kanalizacije sanitarnih otpadnih voda (fekalna kanalizacija) i zaseban sustav oborinskih otpadnih voda, osim u području povijesne jezgre Umaga gdje će se zadržati djelomično mješoviti sustav.

(2) Odvodnja otpadnih voda izdvojenih građevinskih prostora izvan naselja (TRP - turističko razvojno područje) mora se riješiti priključenjem internog sustava odvodnje na javni sustav odvodnje otpadnih voda grada Umaga. Ukoliko ne postoje tehnički ili drugi uvjeti za spajanje na javni sustav odvodnje otpadnih voda, odvodnja TRP-a se rješava zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem uz suglasnost i uvjete nadležnog tijela.

(3) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(4) Prema članku 67. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda.

(5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 122. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10 i 79/13).

(6) Planirana mreža vodoopskrbe polagat će se u trup novoplaniranih i postojećih rekonstruiranih prometnica, a prikazana je u kartografskom prikazu broj 2d - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ODVODNJA.

#### **Članak 157.**

##### **Sanitarna otpadna odvodnja**

(1) Planskim rješenjem se naselja povezuje u sustav mreže gravitacijskih kolektora sanitarne otpadne odvodnje međusobno povezanih crpnim stanicama kojima se sanitarne otpadne vode prikupljaju i odvode postojećim i budućim kolektorima na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda “Umag” koji se planira premjestiti na novu lokaciju.

(2) Postojeći UPOV se nalazi blizu mora. UPOV je projektiran i izgrađen 1986. godine kao mehanički uređaj sa grubom rešetkom na ulazu, finim sitima, kratkim pjeskolovom–mastolovom i dugim ispustom u more. Podmorski ispust je izgrađen. Dio na zemlji sastoji se od PEHD cjevovoda DN 600 u ukupnoj dužini od 810 m, a podmorski dio DN 500 u ukupnoj dužini od 610 m, s jedne točke izlazi na dubini od 15 metara ispod razine mora.

(3) Pročišćene vode ne ispunjavaju zahtijevane parametre za ispušt u recipijent (osjetljivo more). Velik problem je smrad. Uređaj je bio nadograđen sa pokrovom pojedinih objekta (gruba rešetka) i sustavom za pročišćavanje zraka.

(4) Za vrijeme oborina (velik dotok) dolazi do prelijevanja otpadne vode iz ispusne građevine. Kapacitet postojećeg podmorskog ispusta je premalen. U otpadnoj vodi prisutna je morska voda i strane vode (oborinske i podzemne vode).

(5) Sanitarne otpadne vode tretirat će se na uređaju za pročišćavanje do potrebnog stupnja pročišćavanja Uređaj za pročišćavanje može, pored same građevine uređaja, imati i prateće građevine. Nakon tretmana na uređaju, pročišćena voda ispustit će se u teren preko upojnog bunara, vodnu površinu, vodotok ili u priobalno more podmorskim ispustom. Mikrolokacije kolektora, crpnih stanica i uređaja, kao i mikrolokacija i udaljenost podmorskog ispusta od morske obale odnosno kopnenog ispusta u upojni bunar vodnu površinu ili vodotok, definirat će odgovarajućim aktom za građenje. Cjelokupni sustav sa svim svojim dijelovima mora se izvesti u skladu s važećim propisima i pravilima tehničke struke.

U skladu s čl. 67. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) unutar zaštićenog obalnog područja mora ne dozvoljava se rješavanje sanitarnih (i tehnoloških) otpadnih voda putem zbrinjavanja u septičkim ili sabirnim jamama niti kao fazno rješenje, već isključivo priključivanjem na izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda.

(6) Priključenje na javni sustav odvodnje provodi se sukladno Odluci o priključenju građevina i drugih nekretnina na sustav javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Grada Umaga-Umago („Službene novine Grada Umaga“, br. 16/13) a koja se donosi na temelju Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).

(7) U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda. Sve masne vode (ulja, masti, nafta i naftni derivati) iz kuhinja, kotlovnica ili radionica dozvoljeno je upuštati u kanalizaciju samo nakon separatora ulja i masti koji mora biti smješten unutar građevine ili uz samu građevinu; uz napomenu da je s ciljem korištenja obnovljivih izvora energije preporučljivo kao pogonski energent predvidjeti UNP ili prirodni plin.

(8) Zbog problema odnosno lošeg stanja postojećeg sustava odvodnje je potrebna rekonstrukcija pojedinih objekta i to zbog: prodora mora u sustav odvodnje, oštećenja kolektora i objekata itd., prevelike količine oborinskih voda u sustavu odvodnje.

## Članak 158.

### Oborinska odvodnja

(1) Oborinske vode sa područja grada koja gravitiraju prema moru se odvede putem otvorenih i zatvorenih kanala i obalnim ispustima ispuštaju u more. Oborinska kanalizacija dijela naselja Komunela (obrotna zona i Komunela potok) se ispušta u Umaški potok – sjeverni krak. Dio naselja Moela koji se nalazi uz južni krak Umaškog potoka ima ispuste oborinske kanalizacije u taj dio potoka. Svi ostali dijelovi područja Grada Umaga-Umago uglavnom nemaju izgrađenu oborinsku kanalizaciju već se samo lokalno rješava problem oborinskih voda ispuštanjem u upoje ili raspršeno po terenu.

(2) Oborinsku odvodnju determinira konfiguracija terena, te je odvodnja potpuno gravitacijska. Stoga su se u ovom priobalnom području nametnula tri smjera odvodnje oborinskih voda: odvodnja izravno u more (neposredno), odvodnja u vodotok i odvodnja u upoje u terenu (posredno opet završavaju u moru).

(3) Kao osnovnu podlogu za planiranje i dimenzioniranje sustava i građevina odvodnje slivnih voda i oborinske odvodnje na području Grada Umaga, ukoliko Grad Umag-Umago odnosno nadležno upravno tijelo Grada Umaga odnosno trgovačko društvo sukladno novim saznanjima

te tehnološkom napretku ne odluči drugačije, potrebno je koristiti elaborat: „Inženjerska analiza kratkotrajnih jakih oborina na području Umaga“, Građevinski fakultet sveučilišta u Rijeci, 2011., idejno rješenje: „Odvodnja oborinskih voda Grada Umaga“, Fluming d.o.o. Rijeka, 2011., te „Idejno rješenje odvodnje slivnih voda područja Grada Umaga“, Fluming d.o.o. Rijeka, 2012.

(4) Oborinska odvodnja Grada Umaga-Umago rješavat će se temeljem odgovarajućeg propisa Grada Umaga kojime se uređuje zbrinjavanje otpadnih voda.

(5) Unutar povijesne jezgre grada Umaga-Umago, gdje su pročelja i krovovi kuća položeni paralelno s prometnicom, oborinske otpadne vode s krovova ispuštaju se u sustav javne odvodnje oborinskih voda. Ostale krovne vode zbrinjavaju se na građevnoj čestici tako da ne rade štete na okolnim površinama i građevinama, osim na lokacijama određenim na temelju odluke nadležnog upravnog tijela Grada Umaga-Umago odnosno trgovačkog društva.

(6) Prije ispuštanja u more, vodnu površinu, vodotok ili upoj u terenu na separatorima ulja, masti i pijeska potrebno je pročititi onečišćene oborinske vode sa slijedećih površina:

- parkirališta za vozila površine veće od 200m<sup>2</sup> (javna, hotelska i druga parkirališta),
- radne i manipulativne površine slične parkiralištima (površine unutar radnih pogona gdje se održavaju, peru i zaustavljaju teretna i ostala vozila – radne površine mehaničarskih radionica, praonice vozila i sl.),
- površine za servisiranje i odlaganje motornih plovila na suhom (suhe marine i sl.),
- površine za iskrcaj tekućih goriva (benzinske postaje),
- prometnice i platoi u planiranim površinama proizvodne namjene.

(7) Građevine oborinske odvodnje moraju se projektirati i graditi sukladno s čl. 63. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14), tj. opasne i druge onečišćujuće tvari u tim vodama ne smiju premašivati granične vrijednosti emisija propisane za otpadne vode iz Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) i Pravilnika o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama („Narodne novine“, br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

## Članak 159.

### Uređenje vodotoka i voda

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda Grada Umaga-Umago dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva „Mirna-Dragonja“. Koridor sustava linijski obuhvaća sve vodotoke, prikazane u grafičkom dijelu Plana.

(2) Radi zaštite nižih dijelova Grada Umaga-Umago od poplava planira se izgradnja retencije Ljubljanija (većim dijelom na području Grada Buje), dok su izvedeni privremena retencija Špinel, spojni kanal između Umaškog potoka i Južnog kraka, dva nasipa te rekonstruiran kanal Južnog kraka. U cilju zaštite područja Grada Umaga-Umago od poplava mogu se graditi i uređivati i drugi zahvati, ukoliko se kroz praćenje stanja u prostoru za to ukaže potreba.

(3) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vodne površine utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti

mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ovoga Plana.

(4) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(5) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

(6) Operativna obrana od poplava za Umaški potok, koji pripada vodama II. reda, provodi se temeljem Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije – Sektor E – Sjeverni Jadran – branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“ – mali sliv „Mirna-Dragonja“.

#### **5.3.4. UVJETI GRADNJE PLINSKE MREŽE**

##### **Članak 160.**

(1) Ovim Planom predviđena je izgradnja djelomično nove opskrbe plinske mreže koja će se, u skladu s dinamikom izgradnje budućeg sustava plinifikacije grada Umaga-Umago i okolnih naselja, širiti svim postojećim i planiranim ulicama. Planirane trase uz postojeće utvrđene su kartografskim prikazom 2.e. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –PLINOOPSKRBA.

(2) Trase plinske mreže na području obuhvata ovoga Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju idejne projektne dokumentacije koja će se izraditi u skladu s tehnološko-ekonomskom opravdanosti plinifikacije, važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(3) Na području Grada Umaga-Umago unutar zone UPU velik dio plinske mreže je već izveden, a ovim planom predviđena je izgradnja manjih proširenja novim opskrbnim plinovodima na preostalom dijelu cijelog području Plana.

(4) Opskrba plinom Grada Umaga-Umago, a samim time i područja Plana osiguran je spojem plinske mreže na MRS Umag koja je priključena na magistralni transportno-distributivni plinovod Umag - Pula.

##### **Članak 161.**

(1) Pri gradnji plinovoda (magistralnih i lokalnih), plinovodnih mreža i kućnih instalacija, kao i prilikom određivanja trasa plinovoda i lokacija MRS s propisanim koridorima, primjenjuju se odgovarajući propisi o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, te važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Plinska mreža na području Plana izvedena je srednjetačna plinska mreže maksimalnog radnog tlaka do 4 bar pretlaka, dok je na području stare gradske jezgre izvedena kao niskotlačna radnog tlaka do 100 mbar pretlaka.

(3) Ovim Planom predviđeno je proširenje postojeće opskrbe plinske mreže koja će se, u skladu s dinamikom izgradnje naselja, širiti svim postojećim i planiranim ulicama. Postojeće, kao i planirane trase utvrđene su kartografski.

(4) Trase plinske mreže na području obuhvata ovoga Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju idejne projektne dokumentacije koja će se izraditi u skladu s tehnološko-ekonomskom opravdanosti plinifikacije, važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(5) Plinsku mrežu potrebno je izvoditi sukladno kartografskom prikazu u sklopu ovoga urbanističkog plana uređenja. Plinsku mrežu potrebno je polagati u koridoru prometnica, a iznimno u se mogu polagati ispod nogostupa.

### **Članak 162.**

(1) Plinovod treba polagati poštujući minimalne svjetle razmake između plinske cijevi i ostalih građevina infrastrukture (instalacija) u skladu s trenutno važećom zakonskom regulativom i pravilima tehničke prakse.

(2) Svi cjevovodi srednjetačne plinske mreže moraju se predvidjeti iz polietilenskih cijevi visoke gustoće na način da zadovoljavaju uvjete za srednjetačne plinovode radnog tlaka do 4 bar pretlaka, kao i cjevovodi za niskotlačne dionice koji minimalno moraju zadovoljavati uvjete za plinovode radnog tlaka do 100mbar pretlaka ili više prema dodatnom zahtjevu posebnih uvjeta građenja lokalnog distributera plina i tehničkih propisa za određenje cjevo.

(3) Plinovod treba polagati poštujući minimalne svjetle razmake između plinske cijevi i ostalih građevina infrastrukture (instalacija) u skladu s trenutno važećom zakonskom regulativom i pravilima tehničke prakse kako za srednjetačne tako i za niskotlačne plinovode.

(4) Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica na način da zemljani sloj iznad cijevi plinovoda iznosi najmanje 1,0 m, a za plinske priključke minimalno 0,8m. U slučaju izvedbi manjih ukopavanja cijevi plinovoda potrebno je izvesti zaštitu plinovoda na način kako je to definirano zakonskom regulativom i pravilima tehničke prakse.

(5) U pogledu sigurnosti i provedbi mjera zaštite od požara za svaki objekt predvidjeti samo jedan kućni priključak s glavnim zaporom na uvijek dostupnom mjestu kojim se zatvara dotok plina u objekt u slučaju požara, potresa, nekontroliranog istjecanja plina iz unutarnje plinske instalacije ili uzbune.

(6) Plinske priključke za opskrbu prirodnim plinom stambenih, poslovnih i javnih objekata potrebno je izvesti u skladu s ažurnim tehničkim pravilima i propisima za plinske instalacije, internim normama, te ostalom pozitivnom regulativom (DVGW, DIN, HRN i EN) i posebnim uvjetima građenja plinovoda određenima od lokalnog distributera plina.

(7) Sigurnosne udaljenosti građevina, dijelova građevina ili prostora u slučaju korištenja energenta UNP ili prirodnoga plina potrebno je projektirati sukladno sljedećoj važećoj regulativi:

- Zakonu o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN 108/95 i 56/10)
- Pravilniku o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07);

te pravilima tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH I SPORTSKIH POVRŠINA**

### **6.1. UVJETI I NAČIN UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA (R) U G.P. NASELJA**

### **Članak 163.**

#### **SPORT I REKREACIJA**

Sportsko rekreacijska područja

(1) Područja opće sportsko-rekreacijske namjene namijenjena su uređenju i gradnji zatvorenih i otvorenih sportskih i rekreacijskih površina i igrališta uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi.

(2) Površine za **sportsko-rekreacijsku namjenu** – (planske oznake R) koristit će se za smještaj sportskih, rekreativnih te kupališnih sadržaja, a sastoje se od slijedećih površina rekreacijske namjene; zone (R1) – sport, zone (R2) – rekreacija, te zone (R3) koja obuhvaća akvatorij kupališta te kupališne građevine pod zajedničkim nazivom – maritimna rekreacija.

(3) U površinama **sportske namjene (R1)**, mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima osnovne namjene neophodnim za njihovo nesmetano funkcioniranje. Prateće građevine koje će se graditi u ovim površinama mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene, ne mogu se graditi na vlastitoj građevnoj čestici, a njihova građevinska (bruto) površina ne može biti veća od 200m<sup>2</sup>. Građevine koje će se graditi u ovim površinama ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene namjene, kao ni ugostiteljske smještajne građevine (hoteli, apartmani i sl.).

### Članak 164.

(1) U područjima **rekreacijske namjene (R2)** se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl.

(2) Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, rukomet, nogomet, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, i slično. Unutar ove namjene moguće je predvidjeti i spektar različitih zabavnih sadržaja u funkciji upotpunjavanja turističke ponude. Ove građevine je moguće natkrivati, i to primjenom laganih, pomoćnih konstrukcijama primjerenih cjelogodišnjem korištenju; balon i sl.

(3) Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar ove zone dozvoljena je gradnja i uređenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

### Članak 165.

(1) Površina **rekreacijske namjene-uređene plaže (R3)** namijenjena je samom akvatoriju kupališta te kupališnim građevinama.

(2) Unutar ovih površina moguće je formiranje sadržaja isključivo za potrebe rekreacije na moru: plaža, plimnog kupališta, molova za privez brodica, ronilačkih i ostalih klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, trim staza, pješčanih (ili od drugih prirodnih podloga) igrališta za sportove loptom, smještaj manjih montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažnih rekvizita, aquagana i drugih naprava za rekreaciju, te ostalih sadržaja primjerenih turističkoj namjeni.

(3) Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar površina kupališta dozvoljena je gradnja i manjih pristupnih prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Unutar građevinskog područja kupališta moguće planirati parkirališne površine, a istu je moguće riješiti unutar kontaktnog građevinskog područja gostiteljsko-turističke namjene. Između parkirne površine i područja kupališta planirati izravne pješačke veze prikladne i iza kretanje osoba s posebnim potrebama.

(4) Morska površina zone akvatorija osigurava mogućnost odvijanja svih rekreativnih sportova na vodi, postavljanje pontona s podvodnim vezom za različite vrste morskih aktivnost – skakaonice, aquapark na vodi, ski-park i sl. Uz navedeno po potrebi na obali je potrebno osigurati površinu za pristup morskom dijelu akvatorija koji omogućuje animaciju i

sudjelovanje u navedenim rekreativnim morskim aktivnostima. Moguća je izvedba pratećih monatažnih kopnenih objekata u službi planiranih vodenih sportova.

(5) Unutar površina zone uređene plaže (R3) planira se osim navedenog korištenje i uređenja obale, i omogućavanja formiranja uređenih plaža, ali i organiziranje postojećih plaža te plažnih površina.

(6) Rekreatijske površine uključuju otvorena sportsko-rekreatijska igrališta različitih sportova, kao i nenatkrivenu tribinu. Otvorena igrališta nije predviđeno natkrivati. Dozvoljena je gradnja manje ugostiteljsko-turističke građevine.

## Članak 166.

### Uvjeti smještaja i gradnje građevina sportske namjene (R1)

(1) Uvjeti smještaja i gradnje sportskih građevina na područjima sportske namjene R1 utvrđuju se kako slijedi:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi  $500 \text{ m}^2$  a najveća smije biti jednaka površini planske namjene R1

#### 2. Namjena građevine

Unutar ovih površina mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreativnim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreativna igrališta s pratećim građevinama i sadržajima osnovne namjene neophodnim za njihovo nesmetano funkcioniranje. Prateće građevine koje će se graditi u ovim površinama mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene.

#### 3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,1;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,2;
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi dvije nadzemne etaže (Po+P+1)
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 10,5 m

#### 4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine sportske namjene do ruba građevinske čestice iznosi: 4,0 m ili  $h/2$
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst priobalne i visinske gradnje.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u zonu slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

#### 6. Uređenje građevne čestice

- do građevne čestice mora biti osiguran pristup javnom prometnicom, dimenzioniranom prema ovom Planu;
- unutar građevne čestice potrebno je osigurati manevarski prostor za vozila zaposlenih i opskrbe te komunalnih službi;

Unutar građevne čestice planirati parkirališne površine na sljedeći način:

- planira se 1 PM na 20 sjedećih mjesta
- parkirališne površine planirati sa zatravljenim blokovima

### *7. Uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 5,5 m za sportske građevine. Način i uvjeti priključenja građevnih čestica sportskih i rekreacijskih građevina na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su poglavljem 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama i kartografskim prikazom 4b – NAČIN I UVJETI gradnje.

### *8. Mjere zaštite okoliša*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

## **Uvjeti i način uređenja sportsko-rekreacijskih površina (R2)**

### **Članak 167.**

(1) Rekreacijske površine uključuju otvorena sportsko-rekreacijska igrališta različitih sportova, kao i mogućnost izvedbe nenatkrivene tribine. Otvorena igrališta nije moguće natkrivati. Dozvoljena je gradnja manje ugostiteljsko-turističke građevine.

(2) Uvjeti gradnje rekreacijskih građevina na područjima namjene oznake R2 utvrđuju se kako slijedi:

#### *1. Oblik i veličina građevne čestice*

- najmanja površina građevne čestice se ne utvrđuje a najveća smije biti jednaka površini planske namjene R2

#### *2. Namjena građevine*

Na ovim površinama mogu se sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl.

Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, rukomet, nogomet, tenis, stolni-tenis, boćanje, trim staze, biciklističke staze, i slično. Unutar ove namjene moguće je predvidjeti i spektar različitih zabavnih sadržaja u funkciji upotpunjavanja turističke ponude. Ove građevine je moguće natkrivati, i to primjenom laganih, pomoćnih konstrukcijama primjerenih cjelogodišnjem korištenju; balon i sl.

Unutar ove namjene moguće je planirati, graditi i uređivati različite sportsko-rekreacijske sadržaje (košarkaška, nogometna, rukometna, tenis igrališta i sl.) na otvorenom i prateće servisne sadržaje poput svlačionica i manjih ugostiteljskih sadržaja.

#### *3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine*

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,01:
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,01:
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi jedna nadzemna etaža (P)
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 5 m

#### *4. Smještaj građevine na građevnoj čestici*



- najmanja udaljenost građevine rekreacijske namjene do ruba čestice iznosi: 4,0 m

#### *5. Uvjeti oblikovanja građevina*

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst priobalne i visinske gradnje.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u zonu slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

#### *6. Uređenje građevne čestice*

Unutar građevne čestice planirati parkirališne površine na sljedeći način:

- planira se 1 PM na 20 sjedećih mjesta
- parkirališne površine planirati zatravljenim blokovima

#### *7. Uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup građevini iznosi 5,5 m za sportske građevine. Način i uvjeti priključenja građevnih čestica sportskih i rekreacijskih građevina na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su poglavljem 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama i kartografskim prikazom 4b – NAČIN I UVJETI gradnje.

#### *8. Mjere zaštite okoliša*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### **Uvjeti i način uređenja sportsko-rekreacijskih površina-uređene plaže (R3)**

#### **Članak 168.**

(1) Područja maritimne rekreacije namijenjeno je rekreativnim aktivnostima vezanima uz more.

(2) Uvjeti gradnje rekreacijskih građevina na područjima namjene oznake R3 utvrđuju se kako slijedi:

#### *1. Oblik i veličina građevne čestice*

- najmanja površina građevne čestice se ne određuje, a najveća smije biti jednaka površini planske namjene R3

#### *2. Namjena građevine*

Unutar ovih površina moguće je planirati sunčališta, pristupe moru, valobrane, pristane dužine do 6m i širine do 2m, zelene površine, manja sportska igrališta, površine za vodene sportove i drugo, kao i građenju pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene (otvorenih sportskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sličnih sadržaja). Moguće predvidjeti mogućnost gradnje i postavljanja građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Unutar ovih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine. U morskim zonama sporta mogu se za potrebe privezišta kapaciteta do 10 vezova za privez manjih rekreacijskih plovila u moru graditi potporni zidovi, obale i obalni zidovi, postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju te obavljati i drugi slični radovi.

### 3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

- najveći dozvoljena površina montažnog objekta iznosi 50m<sup>2</sup>
- najveća dozvoljena katnost građevine iznosi jedna nadzemna etaža (P)
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 5 m

### 4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- građevine se mogu slobodno postaviti unutar zone sporta i rekreacije uz uvjet da ne ugrožavaju moguće interventne puteve.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst priobalne i visinske gradnje.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u zonu slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

Planirane objekte izvesti kao montažne.

### 6. Uređenje građevne čestice

Građevna čestica uređuje se sukladno kontekstu a iznimno je moguće planirati i parkirališne površine.

### 7. Uvjeti priključenja građevne čestice (građevina) na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja širina javnog pristupnog puta za pristup zoni iznosi 5,5 m.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica sportskih i rekreacijskih građevina na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su poglavljem 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama i kartografskim prikazom 4b – NAČIN I UVJETI gradnje.

### 8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

## **6.2. UVJETI I NAČIN UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA UNUTAR G.P.NASELJA**

### **Članak 169.**

(1) Područje **javne zelene površine – javni park (Z1)** moguće je osim najrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih istarskom podneblju i kontekstu grada Umaga-Umagu, u kombinaciji sa javnim prostorom planirati i gradnju manjih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, te postavu fontana, paviljona, spomen-obilježja, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme, te gradnju komunalnih građevina i trafostanica isključivo u funkciji korištenja parka. Komunalne građevine treba, gdje god je moguće, locirati rubno i kontaktno prema javnoj ili drugoj sličnoj površini, kako se ne bi umanjile parkovne i utilitarne vrijednosti parkovne površine.

(2) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te

obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Javni parkovi mogu se uređivati tako da se u njima tematski prezentiraju različiti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i slično) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. Uređivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, opločenih ili sličnih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješačkog) voditi rubno uz parkove, a, sukladno aktu nadležnog tijela Grada Umaga-Umago o prenosivim objektima i napravama, kioske, štandove i slične objekte i naprave locirati izvan parkova.

(3) Iznimno je ja k.č. br. 7107/5 moguće planirati postavu ili gradnju dvaju paviljona sa ugostiteljskim i javnim i društvenim sadržajima (manje galerije i sl.), svaki po 200 m<sup>2</sup>.

#### Članak 170.

(1) Površine namjenjene **igralištima (Z2)** uređuju se kao dijelovi naselja namijenjeni igri djece unutar kojih je potrebno osim zelenila pravilno uklopiti i sprave za dječju igru zajedno sa rekvizitima. Sva urbana oprema postavljena na igralištima treba biti unificirana na razini naselja a potrebno je u smislu sigurnosti primijeniti i druge propise.

#### Članak 171.

(1) Primjerena zastupljenost zelenih površina realizirat će se kroz drugim odredbama Plana uvjetovanim minimalnim postotnim udjelom uređenja zelenih površina u okviru svake građevne čestice. Način hortikulturnog uređenja i točan položaj tih površina odredit će se daljnjim projektantskim razradama u postupcima izdavanja akata kojima se odobrava građenje.

#### Članak 172.

(1) Pri zahvatima koji će uzrokovati veće zemljane radove potrebno je provesti mjere sanacije i uređenja usjeka i nasipa primjerenom travnom smjesom, busenovanjem i grmljem. Sve vodove infrastrukture ukopati, a koridore postavljati da se najmanje ugroze moguće vrijedne stablašice.

(2) Iznad podzemno postavljene infrastrukture i u njoj blizini težiti sadnji niskog i srednje visoko grmlja, trajnica i travnjaka čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50 cm. (Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

#### Članak 173.

(1) Na području namjene “Javne zelene površine - javni park” (Z1) dozvoljava se gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, manjih rekreacijskih i dječjih igrališta, odmorišta, postava urbane i likovne opreme, paviljona, pergola, skulptura, fontana i slično. Najveća dozvoljena visina podzida u parku iznosi 1,5 m, a visinske razlike potrebno je urediti terasasto i ozeleniti.

(2) Javni park potrebno je urediti kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

(3) U funkciji korištenja parka moguće je planirati i manje komunalne građevine.

(4) Kod uređenja javnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo u najvećem mogućem opsegu te ga nadopunjavati autohtonim raslinjem.

(5) Drvored, aleju ili grupu zelenila potrebno je hortikulturalno urediti jednom vrstom stabala. Uređenje drvoreda planirano je fragmentarno uzduž ulica na javnim površinama.

#### Članak 174.

(1) Površine namijenjene igralištima (Z2) uređuju se kao dijelovi naselja namijenjeni igri djece unutar kojih je potrebno osim zelenila pravilno uklopiti i sprave za dječju igru zajedno sa rekvizitima. Sva urbana oprema postavljena na igralištima treba biti unificirana na razini naselja, a zbog sigurnosti potrebno je primijeniti i druge propise. Igrališta se raspoređuju u odnosu na gravitacijska područja i broj stanovnika, a uređuju se na 3 razine:

- igrališta za djecu do 3 godine – 0,15 m<sup>2</sup>/st, a najmanje 50 m<sup>2</sup>
- igrališta za djecu od 3 do 6 god - 0,45 m<sup>2</sup>/st, a najmanje 100 m<sup>2</sup>
- igrališta za djecu od 7 do 15 god. – 25 m<sup>2</sup>/korisniku, približno 200 m<sup>2</sup>
- dječja igralište za uzraste do 6 godina moraju biti ograđena čvrstom ogradom visine najmanje 1,0 m
- površina dječjeg igrališta za igru loptom mora biti ograđena transparentnom ogradom visine 3,0 m
- podne površine ispod dječjih sprava moraju biti od elastičnih materijala
- najmanje 30% površine dječjeg igrališta mora biti ozelenjeno

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

### **7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA**

#### **Članak 175.**

(1) Cjelokupno područje Grada Umaga predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:

- Planom šireg područja su određena područja kulturnih dobara upisanih u registar kulturnih dobara i evidentiranih ovim Planom:
  - arheološka baština,
  - povijesne graditeljske cjeline,
  - povijesni sklopovi i građevine,
  - etnološka baština.
- Planovima šireg područja su određena područja:
  - osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
  - područje pojačane erozije,
  - vodotok I i II kategorije,
  - more II razreda kvalitete,
  - zaštićenog obalnog područja mora - prostor ograničenja.

#### **Članak 176.**

(1) Područje obuhvata ovog Plana nalazi se u cijelosti unutar **krajobrazne cjeline – Crvena istra – primorski dio, sjeverni dio (Savudrija-Umag-Novigrad) CI – 3.2.1.**

(2) Značajna obilježja krajobraza „Crvene Istre“, u odnosu na obuhvat plana su:

- područje vapnenačke zaravni prekriveno tipičnim crvenicama;
- blago položen reljef sa karakterističnim geomorfološkim kršim pojavama vrtača ili dolaca
- **krajobrazno dominantne točke** na morskoj obali kao što je stara gradska jezgra Umaga-Umag (KDT-35.)

#### **Članak 177.**

(1) Mjere očuvanja krajobraza „Crvene Istre“ su:

- očuvanje neizgrađenog dijela priobalnog pojasa gdje god je to moguće te sanacija krajobraza ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskog područja, a posebno na nagnutim obroncima uz obalu;
- očuvanje i obnova uzraslih i fiziološki zrelih priobalnih šuma alepskog i primorskog bora, a posebno na područjima turističke izgradnje;
- očuvanje i sanacija povijesnih jezgri kojima obuhvat graniči s morem, a posebno obnova ruševnih građevina, pročelja i uređenje obale;

#### **Članak 178.**

(1) Područje obuhvata Plana većim se dijelom nalazi unutar područja ograničenja ZOP-a. Pri planiranju i projektiranju potrebno je poštivati odgovarajuće zakonske odredbe.

#### **Članak 179.**

(1) Građevine koje se nalaze ili čija se izgradnja planira u vizualno najosjetljivijem dijelu prostora ograničenja moraju biti usklađene sa sljedećim smjernicama:

- zaštita vanjskih i unutarnjih vizura
- zaštita i valorizacija fizionomski jasno artikuliranih dijelova naselja
- izgradnja linearnih sustava (prometnica i infrastrukture) mora se maksimalno prilagoditi morfologijiterena, načelno prateći slojnice terena

### **EKOLOŠKA MREŽA RH**

#### **Članak 180.**

(1) Obuhvat predmetnog plana ne ulazi u područje ekološke mreže. Ekološka mreža Republike Hrvatske, proglašena Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13, 105/15), predstavlja područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000.

### **7.2. KULTURNO POVIJESNE CJELINE**

#### **Članak 181.**

(1) Planom su određena područja kulturnih dobara upisanih u registar kulturnih dobara i evidentiranih ovim Planom:

- Arheološki lokaliteti i zone,
- Memorijalni i etnološki lokaliteti,
- Sakralni objekti
- Zavjetne kapelice
- Urbane cjeline
- Civilne građevine
- Industrijske građevine

#### **Članak 182.**

(1) Kulturno dobro uneseno u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske na području obuhvata plana je: „Urbanistička cjelina Umag - broj upisa u registar kulturnih dobara 55, broj

rješenja 194/1 od 17. 12. 1963.“ Kulturno povijesna cjelina grada Umaga-Umago nepokretno je kulturno dobro oznake Z-2680.

### Članak 183.

(1) Arheološki lokaliteti uneseni u **Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske izvan zaštićene povijesno urbanističke cjeline grada Umaga-Umago:**

*Zaštićena arheološka i hidroarheološka područja i lokaliteti*

- Danteova ulica s ostacima crkve Sv. Katarine  
Arheološki lokalitet s ostacima crkve Sv. Katarine nepokretno je kulturno dobro oznake P-3811.
- Rješenjem Konzervatorskog zavoda Rijeka od 22. prosinca 1966. godine je, područje priobalnih voda u današnjoj luci Umag od plićaka i rta Pegolota na sjeveru do rta Mujela južno od Umaga te područje od uvale sv. Pelegrina na sjeveru do rta sv. Ivana na jugu, upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture kotara Rijeka-područje Istre, pod rednim brojem 108 i ima svojstvo hidroarheološke zone.  
Podmorska arheološka zona nepokretno je kulturno dobro oznake RRI-108.

*Zaštićeni sakralni kompleksi i građevine:*

- Staro gradsko groblje s ostacima crkve Sv. Andrije  
Staro gradsko groblje s ostacima crkve Sv. Andrije (k.č. 2508, k.o. Umag) ima svojstvo kulturnoga dobra te je upisano u Registar kulturnih dobara na Listu zaštićenih kulturnih dobara pod rednim brojem Z-4473.

(2) Uvjeti za prostorno uređenje registriranih zaštićenih kulturno povijesnih cjelina – gradska naselja (urbane cjeline) prema planu šireg područja su:

- u najvećoj mogućoj mjeri zadržati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre moguće realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije. Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećom okolnom izgradnjom, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre, a u arhitektonskom oblikovanju očituje se u odabiru materijala i boja, te slijedi zadanu lokalnu graditeljsku tradiciju.
- Održanje stambenog fonda unutar povijesnih jezgri od ključne je važnosti za funkcioniranje povijesne jezgre te je potrebno, zbog očekivanog djelovanja tržišta, nekretnina u smislu prenamjene stambenih prostora u poslovne prostore, u interpoliranim novim građevinama osigurati više od 50% površine za stambenu namjenu, dok je izgradnju poslovnih prostora opće namjene (trgovina, servisi, obrt, ugostiteljstvo, usluge) potrebno planirati u prizemnim, nižim etažama postojećih i novih građevina. Izuzetak od ovog pravila odnosi se na građevine javne namjene (uprava, hoteli, financijske ustanove, ustanove kulture, i sl.
- Režim prometa unutar povijesne jezgre potrebno je prilagoditi mjerilu povijesne jezgre te karakteru i obimu poslovnih djelatnosti u jezgri, osiguravajući pritom posebne režime prometa u mirovanju za stanovnike povijesne jezgre, s obvezom da se za sve stambene jedinice osiguraju parkirališna mjesta.

Potrebno je osigurati izgradnju i uređenje obale (pomorskog dobra) na način koji je sukladan urbanom ambijentu, a tako nastale površine koristiti isključivo kao javne površine. S obzirom da uređenje obale predstavlja veliki urbani zahvat koji mijenja sliku povijesne jezgre i njen

odnos s morem, preporuča se raspisivanje natječaja za takve zahvate, slijedeći lokalnu tradiciju oblikovanja obale, i šetnica.

(3) Uvjeti zaštite za podvodnih arheoloških lokaliteta:

- Zaštita svih arheoloških lokaliteta upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske utvrđuje se temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15-uredba).
- Na cijelom području rasprostiranja arheoloških lokaliteta zabranjuju se bilo kakvi radovi bez prethodno ishodenog odobrenja i posebnih uvjeta Konzervatorskog odjela u Puli.
- Prije bilo kakvih građevinskih radova potrebno provesti zaštitno arheološko istraživanje.
- Predlaže se detaljno arheološko istraživanje svih podmorskih arheoloških lokaliteta te prezentacija nalaza u kulturno turističke svrhe, po mogućnosti in situ.

(4) Smjernice za prostorno uređenje registriranih zaštićenih sakralnih, sakralno-profanih i profanih kompleksa prema PPIŽ su:

- Sakralni, sakralno-profani i profani kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije), tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozije te izuzetno restauracije i tipološke rekonstrukcije, ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.
- Radovi na zaštićenim pojedinačnim sakralnim, sakralno-profanim i profanim građevinama mogu se izvoditi, tek pošto se od nadležnog konzervatorskog odjela ishode posebni uvjeti, prethodna odobrenja i potvrde, sukladno propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

### Članak 184.

(1) Unutar područja obuhvaćenog Prostorno programskom osnovom - Konzervatorskom podlogom, izrađenom za potrebe Izmjena i dopuna Prostornog plana grada Umaga-Umago, graditeljska baština evidentirana je i sistematizirani kroz slijedeće kategorije:

#### ARHEOLOŠKI LOKALITETI I ZONE

Povijesna – urbanistička cjelina grada Umaga-Umago

Arheološki lokaliteti unutar zaštićene povijesno urbanističke cjeline grada Umaga-Umago

- Gradske kule i zidine
- Trg Slobode
- Trg Sv. Martina (bivši Trg A. Muggia)
- Riječka ulica
- Ulica Sv. Mihovila
- Ulica Marina Bemba (bivša ulica A. Negrija)
- Slijepa ulica/Ulica Epifanio
- Ulica G. Garibaldija
- Trg Marije i Line, lokalitet crkva sv. Roka)
- Lokalitet današnjeg Hotela Kristal

(2) Rješenjem Ministarstva kulture RH od 30. studenoga 2009. godine definirane su tri zone zaštite Kulturno-povijesne urbanističke cjeline grada Umaga-Umago:

- **Zona A** (potpuna zaštita povijesnih struktura) koja obuhvaća područje najstarije jezgre grada, okružene Obalom Josipa broza Tita sa sjeverne strane uz k.č. 2292, 2293, 2294, 2295, 2300, 2297, 2306, 2309, 2308, 2312, 2330, 2329, 2332, južno od Hotela “Kristal” česticama uz k.č. 2333/1, 2334, 2335, 2336, 2338/1, 2338/2 k.o. Umag, do lukobrana, Obalom sv. Pelegrina s južne strane do k.č. 453, do Trga Marije i Line, uključujući prostor oko kapele Sv. Roka na k.č. 2470 i 2468 k.o. Umag.
- **Zona B** (djelomična zaštita povijesnih struktura) omeđena je linijom koja prolazi sjevernom obalom poluotoka duž Obale Josipa Broza Tita, od lukobrana, uključujući građevine hotela “Kristal”, od k.č. 2340, 2341/1, uz 2312, 2338/1, 2330, 2308, 2307, 2302, 2296, do Trga Marije i Line.
- **Zona C** (ambijentalna zaštita) je određena linijom koja obuhvaća na sjevernoj obali poluotoka k.č. 2291, 2290, prolazi uz k.č. 2473 i Ulicom Dantea Alighijerija na k.č. 2466, Ulicom 8. ožujka do mora uz k.č. 88 i 2788 k.o. Umag.

Zone A, B i C označene su na grafičkom prikazu br.4 Uvjeti i način gradnje.

### *Mjer i uvjeti zaštite unutar zaštićene A zone grada Umaga-Umago*

#### **Članak 185.**

(1) A zona zaštite je prvi stupanj zaštite i odnosi se kulturno povijesnu cjelinu unutar koje su dobro očuvane, osobito vrijedne povijesne strukture.

#### **(2) Za ovu zonu se propisuju slijedeće mjere i uvjeti zaštite:**

- mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja
- na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima
- prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture.
- prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije
- na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaki zahvat je podređen rezultatima provedenih istraživanja
- Interpolacije moraju poštivati povijesne i (ili) zatečene gabarite, a arhitektonsko oblikovanje odredit će se tijekom višestupanjskog postupka, suradnjom konzervatorske službe, grada, investitora i projektanta
- obzirom na povijesni način obrade pročelja kuća žbukom, potrebno je posebnu pažnju usmjeriti na način izvođenja te boju žbuke. ako je, temeljem usvojene konzervatorske metodologije, moguća rekonstrukcija izgubljenih elemenata arhitektonske plastike, kao npr. naglašenih vijenaca, profilacija ili karakterističnih pilastara, prihvatljiva je izvedba tih dijelova prilikom obnove pročelja
- prihvatljiva je uporaba klima uređaja bez vanjske jedinice, odnosno odgovarajuća izvedba vanjskih jedinica koje neće biti vidljive



- parapetnim ili drugim zidovima, stupovima i slično ograđeni prostori ugostiteljskih i drugih terasa ili vrtova nisu dopušteni, odnosno moraju se u potpunosti poštivati granice javnih gradskih trgova i uličnih prostora
- sve terase i dograđene prostore ugostiteljskih ili sličnih sadržaja uz južni potez gradskog zida potrebno je preoblikovati, a nasilno izvedeno nasipavanje za terase uz južni potez šetnice *lungo mare* treba ukloniti te izvršiti uređenje obale primjereno konzervatorskim principima, u skladu s projektnom dokumentacijom
- za provedbu poslova prema prethodnim točkama za sve dogradnje ili nadogradnje potrebno je izvršiti provjeru vlasništva i legalnost do danas izvedenih dogradnji i/ili nadogradnji
- tende i poslovne reklame je potrebno ujednačiti i svesti na najmanju moguću mjeru
- potrebno je izmjestiti sve štandove s javnih prostora unutar ove zone zaštite te zabraniti izlaganje proizvoda na pročelja kuća
- prije konačnog uređenja popločenja ulica i trgova nužno je provesti arheološka istraživanja te izvršiti polaganje cjelokupne gradske infrastrukture
- za sve vrste građevnih zahvata, treba izraditi zakonom propisanu tehničku dokumentaciju, za koju od nadležnog Konzervatorskog odjela treba ishoditi detaljne konzervatorske uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole) i prethodnu dozvolu (u postupku izdavanja građevne dozvole ili potvrde glavnog projekta). Prilikom izvođenja radova obavezan je konzervatorski nadzor.

### ***Mjere i uvjeti zaštite unutar zaštićene B zone grada Umaga-Umago***

#### **Članak 186.**

(1) Zona B je drugi stupanj djelomične zaštite osnovnih elemenata i obilježja povijesnih struktura.

#### **(2) Za ovu se zonu propisuju sljedeće mjere i uvjeti zaštite:**

- sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima, a svaki je mogući zahvat podređen rezultatima provedenih istraživanja
- zaštita osnovnih elemenata karakterističnih skupina građevina, pojedinih građevina i drugih, za ukupnost kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i povijesnih sadržaja
- uz održavanje i popravak, na povijesnim građevinama su dopušteni, uz posebne uvjete i manji građevni zahvati u svrhu nužnog prilagođavanja suvremenim potrebama novih ili postojećih funkcija, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura
- parapetnim ili drugim zidovima, stupovima i slično ograđeni prostori ugostiteljskih i drugih terasa ili vrtova nisu dopušteni, odnosno moraju se u potpunosti poštivati granice javnih gradskih trgova i uličnih prostora
- tende i poslovne reklame je potrebno ujednačiti i svesti na najmanju moguću mjeru
- prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonpozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba
- za sve vrste građevnih zahvata, treba izraditi zakonom propisanu tehničku dokumentaciju, za koju od nadležnog Konzervatorskog odjela treba ishoditi detaljne konzervatorske uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole) i prethodnu dozvolu

(u postupku izdavanja građevne dozvole ili potvrde glavnog projekta). Prilikom izvođenja radova obavezan je konzervatorski nadzor.

### *Mjere i uvjeti zaštite unutar zaštićene C zone grada Umaga-Umago*

#### **Članak 187.**

(1) Zona C je treći stupanj ambijentalne zaštite u kontaktnoj zoni koja štiti prirodne i kulturno povijesne vrijednosti te osigurava kontrolu mjerila gradnje nasljeđenog obrisa i volumena struktura u zonama A i B. To je zona kroz koju se ulazi te doživljava prostor povijesnog naselja i ostvaruju vizure na vrijedne dijelove povijesne jezgre, ali je i prostor koji se vizualno doživljava iz povijesnog središta. Dakle zajednički je dio sveukupne slike prostora. U kontaktnoj zoni su prisutni elementi povijesne matrice s očuvanim starijom građevnom strukturom.

(2) Za ovu se zonu propisuju sljedeći uvjeti:

- treba očuvati elemente povijesne komunikacije, karakteristične elemente pejzaža, građevne pravce, tipologiju i visinu izgradnje, kao i pojedine primjere povijesne građevne strukture kojima treba poboljšati stanje te ih na kvalitetan način uključiti u urbani razvoj
- mogući su zahvati promjene građevne strukture, odnosno izgradnja nove ili zamjenske građevine na mjestu one koja nema građevinske ni kulturno povijesne vrijednosti, ali uz poštivanje građevne linije, maksimalne visine P+2+Po, bez povišenja nadozida za potkrovlje, s kosim krovom nagiba oko 30° i pokrovom kupom kanalicom.
- za novu se gradnju preporuča suvremeni arhitektonski izraz. Nova građevina treba biti projektirana na načelu uspostave harmoničnog odnosa s lokalnim značajkama ambijenta, u smislu dimenzioniranja gabarita građevine, oblikovanja te materijala završne obrade.
- tende i poslovne reklame je potrebno ujednačiti i svesti na najmanju moguću mjeru
- parapetnim ili drugim zidovima, stupovima i slično ograđeni prostori ugostiteljskih i drugih terasa ili vrtova nisu dopušteni, odnosno moraju se u potpunosti poštivati granice javnih gradskih trgova i uličnih prostora
- za sve građevinske zahvate nove gradnje ili promjene volumena postojeće, potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete ili prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

(3) Arheološki lokaliteti izvan zaštićene povijesno urbanističke cjeline grada Umaga:

- Danteova ulica s ostacima crkve Sv. Katarine
- Arheološki lokalitet s ostacima crkve Sv. Katarine upisan je u Registar kulturnih dobara RH.
  - Konzervatorskom podlogom su za lokalitet utvrđene sljedeće smjernice zaštite: Na području cijeloga opsega lokaliteta zabranjuju se provedba bilo kakvih radova bez prethodno ishodovanog odobrenja i posebnih uvjeta Konzervatorskog odjela u Puli, a koji bi mogli dovesti do narušavanja integriteta cjeline. Preporuča se prezentacija lokaliteta in situ te njegovo stalno održavanje.
- Trgovačka ulica. lokalitet Crkva i samostan Majke Božje Žalosne
  - Konzervatorskom podlogom se preporuča zaštita cijeloga arheološkoga lokaliteta te njegovo upisivanje u Registar kulturnih dobara RH. U slučaju provedbe bilo kakvih radova na području rasprostiranja crkve i samostana

preporuča se ne izvođenje istih bez prethodnog ishodovanog mišljenja i uvjeta Konzervatorskog odjela u Puli, a koji bi mogli dovesti do narušavanja integriteta samostana i crkve. Preporuča se lokalitet arheološki istražiti do kraja kulturnoga sloja, kulturno ga valorizirati te ga prezentirati putem postavljanja info panoa ili tabla čime bi se upotpunila kulturno povijesna slika grada Umaga

- Lokalitet nekadašnje vinarije (PIK Umag) s Benediktinskim samostanom i crkvom Sv. Stjepana
  - Konzervatorskom podlogom su za lokalitet utvrđene slijedeće smjernice zaštite:
    - Preporuča se zaštita cijeloga arheološkoga lokaliteta te njegovo upisivanje u Registar kulturnih dobara RH.
  - 0. U slučaju provedbe bilo kakvih radova na području rasprostiranja arheološkog lokaliteta, ne preporučuje se izvođenje istih bez prethodnih ishodenih uvjeta i mišljenja Konzervatorskog odjela u Puli.
  - 1. Preporuča se lokalitet arheološki istražiti do kraja kulturnoga sloja, kulturno ga valorizirati, ustanoviti kronološke faze lokaliteta, te ga prezentirati in situ ili putem postavljanja info panoa ili tabla čime bi se upotpunila kulturno povijesna slika grada Umaga.
- Lokalitet Crkve Sv. Petra

#### (4) Osnovne smjernice zaštite – prostorno precizno definirani arheološki lokaliteti i zone

- Zaštita svih arheoloških lokaliteta upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske utvrđuje se temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (“Narodne novine”, br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15-uredba).
- Na cijelom području rasprostiranja svih arheoloških lokaliteta zabranjuju se bilo kakvi radovi bez prethodno ishodenog odobrenja i posebnih uvjeta Konzervatorskog odjela u Puli.
- Predlaže se detaljno arheološko istraživanje svih arheoloških lokaliteta te prezentacija nalaza u kulturno turističke svrhe, po mogućnosti in situ.
- Očuvati povijesne vizure oblikovane kroz dulji vremenski period. Povijesna vizura ne bi smjela biti ugrožena novim gradnjama.

## POVIJESNI, MEMORIJALNI I ETNOLOŠKI LOKALITETI

### **Članak 188.**

#### (1) MEMORIJALNI LOKALITETI

- Novo groblje
- Staro groblje

Staro gradsko groblje s ostacima crkve Sv. Andrije (k.č. 2508, k.o. Umag) ima svojstvo kulturnoga dobra te je upisano u Registar kulturnih dobara na Listu zaštićenih kulturnih dobara pod rednim brojem Z-4473.

#### (2) Osnovne smjernice zaštite – memorijalni lokaliteti:

- Memorijalne lokalitete, predstavljene kroz vrijedne ambijentalne cjeline groblja, okružene visokim kamenim zidovima s očuvanim starim nadgrobni spomenicima te pratećim zelenilom, preporuča se održavati i čuvati u okviru prostorne organizacije i nadgrobne kamene plastike. Potrebe za širenjem groblja, treba rješavati u predjelima

manje vizualne izloženosti groblja, uz očuvanje intaktnosti postojećeg. U slučaju preuređivanja ili eventualnog zamjenjivanja starih nadgrobnih spomeničkih obilježja, preporučuje se stare pohraniti u zasebnom dijelu groblja koji se može urediti kao manji lapidarij.

- Za sve zahvate, koji se odnose na održavanje, obnovu i rekonstrukciju kulturnog dobra, potrebno je ishoditi posebne uvjete i odobrenje Konzervatorskog odjela u Puli.
- Njihovu zaštitu preporuča se ostvariti stupnjem zaštite od lokalnog značenja.

### Članak 189.

#### (1) SAKRALNI OBJEKTI

- Crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije i Sv. Pelegrina
- Crkva Sv. Roka
- Staro gradsko groblje s ostacima crkve sv. Andrije
- Gradsko groblje s crkvom sv. Petra Damjanija
  - Za crkvu Sv. Petra Damjanija konzervatorskom su podlogom utvrđene slijedeće smjernice zaštite:
    - Preporučene smjernice su zadržavanje postojećih gabarita te usklađivanje boje vanjskih ploha sa sakralnim karakterom građevine. Preporuča se njena zaštita odredbama Prostornog plana, tj. stupanj zaštite od lokalnog značenja.

#### (2) Osnovne smjernice zaštite – sakralni objekti:

- Zaštita svih sakralnih objekata upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske utvrđuje se temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15-uredba).
- Kada je sakralni objekt ujedno i arheološki lokalitet preporuča se, prilikom svih zemljanih radova uz samu građevinu, a i eventualnih radova u podu crkve, osigurati arheološki nadzor, koji ovisno o pozitivnim arheološkim nalazima može prerasti u zaštitno arheološko istraživanje do kraja kulturnog sloja.
- Mjere zaštite odnose se na obavezu čuvanja izvornoga stanja sakralnog objekta uslijed građevinskih intervencija što bi značilo izbjegavanje upotrebe onih materijala neprimjerenih vremenskoj determinaciji sakralnoga objekta kao što je npr. fugiranje cementnom žbukom. Ujedno se preporučava i prilagodba boje na vanjskoj plohi u skladu s sakralnim karakterom građevine.
- Prije bilo kakvih intervencija na sakralnom objektu načelno se predlaže izvedba konzervatorsko restauratorskih radova kako na unutarnjem tako i na vanjskom zidu objekta kojima bi se došlo do novih saznanja o arhitektonskom razvoju objekta (eventualno postojanje fresko oslika na unutarnjim stijenkama zida).
- Prije bilo kakvih građevinskih i ostalih radova na prostoru uokolo i unutar crkve potrebno je ishoditi uvjete i mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli.

#### (3) ZAVJETNE KAPELICE (POKLONCI)

Unutar područja obuhvata Konzervatorskom podlogom evidentirane se slijedeće lokacije zavjetnih kapelica:

- Zavjetna kapela, Komunela, raskrižje prema Murinama
- Zavjetna kapela, Komunela, prema Murinama
- Punta- zavjetna kapela

Za zavjetne kapelice konzervatorskom podlogom su utvrđene slijedeće opće mjere zaštite:

- Prilikom obnove, preporuča se zadražavanje istih gabarita, korištenje tradicionalnih materijala te korištenje boje na vanjskim plohamu u skladu s karakterom objekta.
- Predlaže se zaštita kapelica odredbama Prostornoga plana tj. stupanj zaštite od lokalnog značenja.

(4) Osnovne smjernice zaštite – zavjetne kapelice:

- Potrebno ih je održavati te u postupcima revitalizacije javnih površina nastojati pronaći odgovarajuća rješenja kojima će se istaknuti njihova prisutnost u prostoru. U slučaju širenja javnih cesta, obzirom da je većina zavjetnih kapelica smještena upravo na raskrižjima, njihovo pomjeranje treba se odvijati tako da se nastoji zadržati smještaj na raskrižju. Za zavjetne kapelice na prostoru Grada Umaga preporuča se zaštita stupanjem zaštite od lokalnog značenja.

### Članak 190.

(1) URBANE SREDINE

- Umag / Umago Z-2680

Osnovne smjernice zaštite – urbana sredina:

- Povijesna urbanistička cjelina grada Umaga upisana je u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske na Listu zaštićenih kulturnih dobara, Z-2680 te se shodno tome utvrđuje njena zaštita temeljem Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
- Unutar prostora povijesne jezgre grada Umaga obavezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske osnove i zadržavanje postojećih gabarita izgradnje, pa je, samim time, gradnju interpoliranih građevina potrebno logično uključivati u postojeću sredinu kako ne bi došlo do narušavanja građevinskog sklada nastalog tijekom duljeg perioda. Kod interpolacija u neizgrađenim dijelovima jezgre takve je interpolacije potrebno izvoditi na načelima tipološke rekonstrukcije.
- Rekonstrukciji i obnovi povijesne građevine potrebno je pristupiti s posebnom pažnjom. Potrebno je izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji – betonske crjepove, kupu mediteran, metalne i plastične strehe i pokrove, cementnu žbuku kao i ostale žbuke koje imitiraju tradicionalnu žbuku. Prilikom uređenja vanjskih ploha objekata kao mjera zaštite preporuča se prilagodba boja na vanjskim plohamu koja bi se uklapala u karakter sredine, odnosno uređivanje vanjskih ploha mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala. Kako su sve povijesne kuće izvorno bile ožbukane radi zaštite zida, izbjegavati trend uklanjanja povijesne žbuke i fugiranje zida cementnim mortom. Sačuvane detalje na pročeljima koji sadržavaju određenu povijesnu vrijednost, kao npr. vanjska stubišta s masivnim kamenim stubama, vijence od tavelica ili kamene poklopnice punih parapeta potrebno je sačuvati i sanirati.
- Veliku važnost u oblikovanju povijesnoga ambijenta nosi i oblikovanje okoliša uokolo pojedine građevine te se u takvim situacijama preporuča korištenje tradicionalnog lokalnog zelenila.
- Dijelovi srednjovjekovnih fortifikacija s obrambenim kulama unutar urbane sredine Umaga moraju se očuvati kao i održavati u naslijeđenom obliku. Pojedini dijelovi fortifikacija mogu se, u izuzetnim slučajevima, rekonstruirati po načelu anastilozne (ako je istražen materijal in situ dovoljan za primjenu navedene metode) ili tipološke rekonstrukcije (ako se temeljem povijesno-prostornih istraživanja može zasigurno utvrditi oblik i detalji fortifikacija). Dijelovi fortifikacija ili njihovi objekti – kule ili bastioni, mogu se revitalizirati temeljem metode rekonstrukcije, ali na način da se

novom namjenom ne utječe na svojstvo kulturnog dobra, odnosno da se ne oštećuju izvorni dijelovi strukture fortifikacija.

- Prilikom obnove pojedinih građevinskih objekata, mogućih novijih interpolacija ili drugih radova koji bi doveli do poremećaja graditeljske ravnoteže unutar zaštićene povijesne jezgre grada Umaga, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Puli.
- Gradsku vizuru povijesne jezgre grada Umaga preporučava se i dalje štititi jer je njena povijesna struktura i matrica, unatoč promjenama koje su se događale naročito u zadnjih 20 godina, još uvijek vidljiva i prepoznatljivih je karakteristika, a povijesnim specifičnostima prezentira dugu i slojevitú povijest i trajanje grada Umaga.

## Članak 191.

### (1) CIVILNE GRAĐEVINE

- Hotel Beograd (ex Roma, Umago, Stella Maris, Villa al Mare)
  - Za hotel Beograd konzervatorskom su podlogom utvrđene slijedeće smjernice zaštite:
    - Preporuča se temeljita obnova i revitalizacija zdanja prema izvornoj funkciji. Potrebno je napraviti njegovu valorizaciju te ga, ako će ga to spriječiti od rušenja ili daljnjih propadanja, zaštititi kao kulturno dobro Republike Hrvatske, odnosno predlaže se pokretanje postupka zakonske zaštite. U slučaju obnove, potrebno se držati postojećih gabarita te je isto tako potrebno, u istom slučaju, ishoditi mišljenje i uvjete Konzervatorskog odjela u Puli.
    - Predlaže se, u turističke svrhe, iskoristiti i nekadašnje postojanje prvih tenis terena na području Grada Umaga, a koji su funkcionirali u okviru hotela.
- Vodospreme i javne fontane istarskog vodovoda
  - Za javne fontane konzervatorskom su podlogom utvrđene slijedeće smjernice zaštite:
    - Na području Grada Umaga postoji oko sedam sačuvanih javnih fontana za koje se preporuča njihovo redovito održavanje kao i, u postupcima njihove obnove, zadržavanje postojećih gabarita. Obzirom da se većina njih nalazi na javnim površinama, u postupcima uređivanja javnih površina, preporuča se zadržavanje njihovoga izvornoga smještaja.
- skulpture u prostoru
  - Konzervatorskom podlogom unutar područja obuhvata evidentirane su skulpture:  
Janez i Aleši Pirnat  
Skulptura na Novoj Obali  
Skulpture iza Pučkog učilišta Umag
  - Za skulpture su konzervatorskom podlogom utvrđene slijedeće smjernice zaštite:
    - Skulpture smještene samostalno u prostoru preporuča se održavati te očuvati na postojećem mjestu prema postojećem stanju. U postupcima revitalizacije javnih površina predlaže se pronaći odgovarajuća rješenja kojima će se istaknuti njihova prisutnost u prostoru.

- Preporuča se njihova zaštita odredbama Prostornog plana tj. stupanj zaštite od lokalnog značenja.

#### (1) INDUSTRIJSKE GRAĐEVINE

- Podravka – nekoć tvornica Arrigoni - dimnjak
- Poljoprivredni Kombinat Umag, OOUR Podrumi Umag - Vinarija
  - Za industrijske građevine konzervatorskom podlogom su utvrđene slijedeće mjere zaštite:
    - Oba objekta potrebno je valorizirati (dokumentirati) te istaknuti njihovu kulturno povijesnu vrijednost na nivou Grada Umaga. Predlaže se pokretanje postupka zakonske zaštite, te njihovo upisivanje u registar kulturnih dobara. Prije bilo kakvih radova na objektima, predlaže se ishodovanje mišljenja i uvjeta Konzervatorskog odjela iz Pule.
    - Područje industrijskog objekta, vinarije, ujedno je i područje evidentirano kao arheološki lokalitet od velikoga značaja za Grad Umag (sklop benediktinskog samostana i crkve Sv. Stjepana) te je, u slučaju bilo kakvih radova na cijeloj površini vinarije (danas ograđeno žičanom ogradom) preporuča ishodovanje mišljenja. Industrijski objekt, vinariju, preporuča se također zaštititi kao kulturno dobro Republike Hrvatske te je u slučaju izvedbe građevinskih radova na objektu također potrebno ishoditi mišljenje i uvjete Konzervatorskog odjela u Puli.
  - Osnovne smjernice zaštite - industrijske građevine:
    - U slučaju obnove potrebno se držati postojećih gabarita te koristiti primjerene materijale u skladu s izvornim. Oba objekta potrebno je valorizirati (dokumentirati) te istaknuti njihovu kulturno povijesnu vrijednost na nivou Grada Umaga. Prije bilo kakvih radova na objektima, predlaže se ishođenje mišljenja i uvjeta Konzervatorskog odjela u Puli.

### **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 192.**

##### (1) Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Umaga-Umago podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- podizanje turističkog ugleda Umaga kroz zaštitu okoliša,
- izradu detaljnog programa za uspostavu primarne reciklaže,
- odvojeno prikupljanje otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada,
- uspostavu primarne reciklaže za staklo, papir i otpadna ulja,
- skupljanje baterija i starih lijekova,
- kompostiranje zelenog reza te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici,
- izdvajanje auto-guma,
- uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada,
- odlaganje ostatnog otpada,
- saniranje svih lokacija s nepropisno odbačenim otpadom na području Grada Umaga.

##### (2) Grad Umag, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredijelio se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih tvari i energije,
- obrađivanje samo onog otpada koji preostaje nakon svih mjera izbjegavanja i recikliranja,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada.

### **Članak 193.**

(1) Sve aktivnosti vezane za gospodarenje otpadom, sve kako bi se u budućem korištenju omogućilo:

- smanjenje neželjenih utjecaja na okoliš već odloženih količina otpada,
- osiguranje ekološki prihvatljivog odlaganja novih količina otpada, sukladno odredbama važećih hrvatskih, kao i europskih propisa o odlaganju otpada
- uklanjanje utjecaja emisija i migracija odlagališnog otpadnog plina,
- uklanjanje utjecaja onečišćenja površinskih i podzemnih voda procjednim vodama odlagališta,
- uklanjanje utjecaja na zdravlje ljudi i životinja djelovanjem opasnih i toksičnih tvari.

### **Članak 194.**

(1) Važeći propisi iz oblasti postupanja s otpadom, osobito važni za ovaj Plan su:

- Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18)
- Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/17)
- Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 117/17)
- Strategiju gospodarenja otpadom Republike Hrvatske (NN 130/05)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2017.- 2022. godine (NN 03/17)
- Plan gospodarenja otpadom Grada Umaga - Città di Umago za razdoblje od 2017. do 2022. godine („Službene novine Grada Umaga“, br. 3/18)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivati će se odgovarajući važeći propisi.

### **Članak 195.**

(1) Sustav gospodarenja otpadom Grada Umaga, pa tako i područja obuhvata Plana provodit će se u okviru sustava gospodarenja otpadom Grada Umaga.

### **Članak 196.**

(1) U sklopu obuhvata Plana, na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada, koji su dostupni vozilima za odvoz komunalnog otpada.

(2) Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

(3) Unutar obuhvata Plana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, a alternativno i za istrošene baterije).

Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.



## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 197.**

(1) Odredbama za provođenje ovog Plana posebno se navode mjere za poboljšanje, očuvanje i unaprjeđenje okoliša kao dio sustava mjera sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, a sve sukladno *Zakonu o zaštiti okoliša*, (NN 80/13, 153/13, 78/15 i 12/18).

(2) Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom ili pak neznatno promijenjenom stanju.

(3) Nepovoljni utjecaj na okoliš na području obuhvata Plana potrebno je mjerama zaštite koje su propisane *Zakonom o zaštiti okoliša* (NN 80/13 i 78/15) i drugim propisima svesti na najmanju moguću razinu.

(4) Planom višeg reda se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od buke i mjere posebne zaštite.

### **Članak 198.**

(1) Prilikom izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati sve elemente okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. U prostornim planovima užeg područja potrebno je definirati mjere zaštite okoliša na temelju procjena utjecaja.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetskih izvora (solarna energija, vjetar- izvan prostora ograničenja i sl.).

### **Članak 199.**

(1) Shodno važećim propisima iz oblasti zaštite okoliša, za zahvate u prostoru definirane posebnim propisom potrebno je izraditi procjenu o utjecaju na okoliš, koja će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja tog zahvata na isti.

(2) Građevne dozvole za zahvate u prostoru iz stavka 1. ove točke ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvata u prostoru.

(3) Unutar obuhvata Plana zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa *Zakonom o zaštiti okoliša*, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovog Plana.

### **Članak 200.**

#### **ZAŠTITA TLA**

##### *Tlo za planiranje izgradnje*

(1) Tijekom pripreme i izvođenja zahvata na planiranim prometnicama potrebno je:

- štiti tla od emisije krutih čestica podizanjem zaštitnih pojaseva, obavezno autohtonim vrstama drveća,

- na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije (sustavi odvodnje na mjestima gdje trasa presijeca poljoprivredna tla, konturna obrada, zatravnjivanje i dr.).

- za lociranje privremenih deponija građevinskog materijala koristiti površine unutar parkirališta,

- osigurati prilaženje šumovitijim predjelima kako bi se omogućilo pristupanje interventnim putevima zaštite od požara.

(2) Na području Grada Umaga ne očekuje se mogućnost nastanka klizišta obzirom na sastav i konfiguraciju tla.

Pojava klizišta nisu zabilježena kao ni odroni zemljišta te sa tog aspekta ne postoje opasnosti.

## Članak 201.

### ZAŠTITA ZRAKA

(1) Područje obuhvata Plana pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka - čist ili neznatno onečišćen zrak, a daljnjim mjerama i aktivnostima potrebno je zadržati postojeću kvalitetu zraka na način da onečišćenje zraka i dalje ne prekoračuju granične vrijednosti (GV) vrijednosti kakvoće zraka propisane odgovarajućim zakonskim aktima.

(2) U cilju očuvanja prve kategorije kakvoće zraka potrebno je promicati upotrebu plina (a što se i čini Planom više razine a ovdje detaljnije razvija) kod korisnika drugog energenta i novog korisnika.

Zbog uspostave kontrole kakvoće zraka potrebno je odrediti potencijalne izvore zagađenja odnosno njihov utjecaj na zdravlje ljudi i vegetaciju, te na specifične prirodne i kulturne cjeline.

(3) Očuvanje postojeće kakvoće zraka na razini prve kategorije postići će se sljedećim mjerama:

a) ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

b) visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),

c) zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,

d) najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

e) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 130/11, 47/14) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

f) vlasnici odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:

– prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,

– osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,

- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje i obnavljanje zraka,
- smanjenje tranzitnog prometa i uspostava prometnih režima (jednosmjerni promet, ograničenje brzine vozila),
- uvođenje plina u kao energenta,
- izvedbom zaštitnog zelenila uz izvore onečišćenja zraka, a poglavito uz prometnice.

(4) Značajan doprinos kakvoći zraka je novo planirana prometna mreža s prometnicama koje će svojim povoljnijim tehničkim karakteristikama (uzdužni nagibi) olakšati tehničko eksploatiranje cestovnih vozila (ispušni plinovi).

### **Članak 202.**

(1) Mjere za zaštitu zraka dijele se na mjere za sprečavanje nastanka ekoloških nesreća kod kojih može nastati zagađenje zraka i na mjere za skupljanje i obradu plinova koji nastaju uslijed mikrobiološke razgradnje otpadaka.

(2) Sve mjere za zaštitu od požara ujedno su i mjere za zaštitu zraka. Pojava prašine na odlagalištu se uklanja povremenim prskanjem vodom radnih površina i prometnica.

Pri kontroliranom skupljanju i evakuaciji plinova koji nastaju unutar tijela odlagališta, a obzirom da je količina plina mala, metan će se prirodno odzračivati kroz pokrovni sloj zemlje i dodatno ugradnjom vertikalnih šljunčanih kanala.

### **Članak 203.**

#### **MJERE ZAŠTITE VODA**

(1) Područje obuhvata Plana van je zona sanitarne zaštite utvrđenih Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 2/11).

(2) Područje Grada Umaga nalazi se u slivu osjetljivog područja na kojem je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda a sve sukladno Odluci o određivanju osjetljivosti područja („Narodne novine“, br. 83/10) koja je donesena temeljem čl. 49. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).

(3) Prije ispuštanja svih otpadnih voda u sustav odvodnje potrebno je iste svesti na kakvoću koja je utvrđena posebnim propisom, aktom upravitelja sustava javne odvodnje odnosno vodopravnom dozvolom.

(4) Na kanalizacijski sustav priključuju se samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda' (NN br.80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

(5) Oborinske vode onečišćene s prometnica, parkirališta, internih pješačkih staza, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi na separatorima ulja u skladu sa Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05 i 2/11) te Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16).

### **Članak 204.**

- (1) Prema katastru vodnih građevina Hrvatskih voda na predmetnom području evidentirana su dva vodotoka.
- (2) Zaštita najvrijednijih gradskih površina u zaobalju Umaškog potoka je moguća samo uz izgradnju sigurne regulacije koja može prihvatiti i evakuirati u more vodne valove 100-godišnjeg i rjeđeg povratnog perioda.
- (3) Da se osigura navedeni zahtjev u elaboratu su predviđene sljedeće mjere:
  - Uzvodno od račve, korito vodotoka Umaškog potoka potrebno je regulirati prema projektu "Regulacija umaškog potoka od km 0+317,20 do km 6+885,80 (R-175/1987) tako da regulirane dionice vodotoka osiguravaju traženu protočnost za vodni val 20-god. povratnog perioda. Vodni val većeg povratnog perioda potrebno je prihvatiti nizinskim retencijama (povremeno plavljene površine uz vodotok).
  - Dok se ne rekonstruiraju dionice potoka uzvodno od stac. 1+000,00, u cilju osiguranja gradskog područja od poplavnih uzvodnih valova koji bi mogli prelijevati zaštitne nasipe, predloženo je da se polje Špinel pretvori u nizinsku zaštitnu retenciju.

### Članak 205.

- (1) Obalno more na području Grada Umaga kategorizirano je u II. kategoriju.
- (2) U cilju provođenja zaštite potrebno je poduzeti sljedeće mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna:
  - izgraditi sustav javne odvodnje s adekvatnim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja otpadnih voda u recipijent uz adekvatnu obradu otpadnog mulja,
  - zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).
  - održavanje planirane kategorije obuhvaćenog mora naročita je obaveza vlasnika građevina koje ispuštaju u more otpadne vode, odnosno koje na bilo koji način neposredno utječu na kvalitetu morske vode.
  - zabranjuje se ispuštanja otpadnih voda u obalno more bliže od 500m od obalne crte.
- (3) U cilju provođenja zaštite onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom potrebno je poduzeti sljedeće mjere zaštite:
  - osigurati opremu za sprečavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi čistači, plivajuće zaštitne brane, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) putem specijaliziranih poduzeća za područje Istarske županije, putem Službe za zaštitu mora, odnosno po zapovjedi Županijskog operativnog centra istarske županije
- (4) Mjere ograničenja izgradnje u obalnom području:
  - pojas mora u širini od 300 m od obalne crte (prostor ograničenja), određuje se kao osobito vrijedno područje pod zaštitom i od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku (*Zakon o prostornom uređenju NN 153/13 i 65/17*). Vrijedno područje čuva se u svrhu zaštite obalnog područja mora, te njegova svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.
- (5) Na području obuhvata Plana nalazi se zona maritimne rekreacije MR koja obuhvaća priobalni dio Plana. Područje je namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji te je obaveza održati postojeću kakvoću mora, u skladu s Uredbom o kakvoći voda za kupanje (NN 51/14).
- (6) Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).

### Članak 206.

(1) Svi zahvati u prostoru izvode se sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, br. 12/05 i 2/11). Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji dio područja Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite, a dio u zonama sanitarne zaštite (II., III.), prikazanim u grafičkom dijelu Plana – kartografskom prikazu 3.B. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju“.

(2) Prema Odluci o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10) područje Grada Umaga-Umago nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora („Narodne novine“, br. 97/10 i 31/13) unutar Područja malog sliva Mirna-Dragonja koje obuhvaća dio Istarske županije, a pripada sektoru E.

(3) Zbog hidroloških karakteristika na ovom se području stvaraju bujični potoci koji utječu na bilancu podzemnih i nadzemnih voda kao i na njihovu kakvoću obzirom da se radi o kršu.

(4) Transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopročišćavanja, zbog čega je na ovim područjima vrlo teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja bi morala biti sveobuhvatna na području Istre.

(5) Mjere zaštite voda koje se moraju primjeniti na području Grada Umaga-Umago:

- sukladno Zakonu o vodama, nužno je kakvoću svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu ovim Planom,
- na području druge i treće zaštitne zone izvorišta za piće jame i špilje potrebno je ograditi obzirom na mogućnosti onečišćenja podzemne vode. Ograđivanje provesti u krugu 5m od otvora jame i špilje, uz zasađivanje gustog drveća u neposrednoj okolici,
- područje Grada Umaga-Umago nalazi se u slivu osjetljivog područja na kojem je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama a sve sukladno Odluci o određivanju osjetljivosti područja („Narodne novine“, br. 83/10) koja je donesena temeljem čl. 49. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).

(6) Ostale mjere zaštite:

#### U SFERI KOMUNALNE DJELATNOSTI

- paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pročišćenih urbanih i/ili industrijskih efluenta) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,
- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cijevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i ine potrebe,
- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav sanitarne otpadne odvodnje pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže kanalizacije sanitarnih otpadnih voda mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju, a sukladno odredbama za provođenje ovoga Plana.

#### U SFERI GOSPODARSTVA

- **Proizvodnja**
  - postojeći tehnološki objekti moraju ishoditi vodopravnu suglasnost, dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike ili tlo,
  - korisnici vodnih resursa obvezni su primijeniti odgovarajući tretman otpadnih voda s ciljem dovođenja njihovih fizičko-kemijskih karakteristika u vrijednosti koje su podnošljive za okoliš,
  - količine masti, maziva, mineralnih ulja, PAH-ova, PCB-a koji se koriste u tehnološkim procesima moraju se strogo evidentirati te voditi očevidnik njihovog zbrinjavanja na način kako je to propisano Uredbom o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom.
  
- **Energetika**
  - u što kraćem roku postupno i planski izvršiti rekonstrukciju svih energetske sustava, tj. kotlovnica, rezervoara energenata te cijevovoda na način da mogu koristiti zemni plin u trenutku plinifikacije Istarske županije. Poreznom i drugim stimulativnim mjerama poticati proces plinifikacije,
  - do konačnog prijelaza na upotrebu zemnog plina svi energetske sustavi koji koriste tekuće lake, srednje i teške derivate nafte, kako u proizvodnim djelatnostima, tako i u domaćinstvima, moraju bezuvjetno ishoditi certifikat o tehničkoj ispravnosti takvih sustava,
  - sustavi za opskrbu naftnim derivatima, tj. crpne postaje, moraju ishoditi vodopravnu dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama;
  - odgovarajućom poreznom politikom i drugim stimulativnim mjerama poticati i podupirati fizičke i pravne osobe za investicijske zahvate koji se temelje na alternativnim izvorima energije (sunce, vjetar – izvan zaštićenog obalnog područja mora – prostora ograničenja, geotermalne vode).

## Članak 207.

### ZAŠTITA OD BUKE

(1) Zaštitu od buke dužni su provoditi i osigurati njezino provođenje: jedinica lokalne samouprave, tijela državne uprave, pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti te građani.

(2) Mjere zaštite od buke te nadzor nad provođenjem mjera radi sprečavanja ili smanjivanja buke i otklanjanja opasnosti za zdravlje ljudi određene su *Zakonom o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16)*.

(3) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:

- odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,
- promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili objekata s izvorima buke (emitenata) i područja ili objekata sa sadržajima koje treba štititi od buke (imitenata),
- izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- povremeno ograničenje emisije zvuka.

### MJERE POSEBNE ZAŠTITE

### Članak 208.

(1) Mjere posebne zaštite predviđene za područje obuhvata Plana temelje se na:

- Zakonu o prostornom uređenju (NN broj 153/13 i 65/17),
- Zakonu o zaštiti okoliša (NN broj 80/13, 153/13, 78/15),
- Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN broj 73/97, 174/04),
- Zakonu o zaštiti od požara (NN broj 92/10),
- Uredba o sprečavanju uvelikih nesreća koje uključuju opasne tvari (NN broj 44/14),
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilniku o metodologiji za izradu ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14),
- Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16),
- Planu zaštite i spašavanja Grada Umaga-Umago, listopad 2014.,
- Plan civilne zaštite Grada Umaga-Umago, listopad 2014.,
- Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za grad Umag-Umago, (Sl.novine grada Umaga 6/2014).

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa iz stavka (1), kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

(3) Temeljem članka 4. Stavak 3. Pravilnika o metodologiji za izradu Procjena ugroženosti i Planova zaštite i spašavanja (NN br. 30/14) donose se slijedeće mjere posebne zaštite primjenjive u neposrednoj provedbi Plana kao i Smjernice za određivanje mjera posebne zaštite pri izradi planova užih područja;

a. Način i smjerove evakuacije naselja, definiraju glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predviđene su zone i objekti koji su pogodni za zbrinjavanje ljudi (domovi, dvorane, škole i sl.), locirati zone koje nisu ugrožene urušavanjima kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;

b. Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (turističke građevine), definira se obveza vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16);

(4) Procjenjuje se da na području Grada postoji mogućnost nastajanja većih nesreća tehničko-tehnološke vrste, koje se mogu dogoditi na onim lokacijama gdje postoje industrijski objekti koji koriste ili proizvode u svom proizvodnom procesu opasne tvari. Svi korisnici opasnih tvari smješteni su unutar gradskih naselja ili u neposrednoj blizini naselja, te je zbog toga i veća opasnost od nekontroliranog istjecanja opasnih tvari u neposrednoj blizini stanovništva.

(5) Opasne tvari koje ove tvrtke najčešće koriste su: razna ulja, razrjeđivači, razne vrste plinova, nafta i naftni derivati, boje i lakovi, razne lužine, solna kiselina i sredstva za dezinfekciju.

(6) Na području Plana nalazi se kritična infrastruktura koja zbog tehnološkog procesa predstavlja povećanu opasnost prvenstveno od požara i/ili eksplozija;

Tvornica boja "HEMPEL"

(7) Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istodobno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, trgovački centri, hoteli, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

### Članak 209.

### *Sklanjanje ljudi*

(1) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(2) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta bilo bi poželjno projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250,0 m od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

(3) Na području Grada Umaga-Umago ima dva skloništa (hotel Kristal i ul. J. Rakovca). Navedena skloništa nisu u funkciji i upitno je njihovo stanje.

(4) Nedostatak potrebnih skloništa osigurati će se uporabom podrumskih, zaštićenijih sutrenskih prostorija, podzemnih garaža, postojećih obiteljskih skloništa u individualnoj stambenoj izgradnji, te prirodnim i dr. vrstama zaklona.

(5) Sklanjanje stanovništva vršit će se u slučajevima:

-ugroza od poplave

-najave orkanskih nevremena i olujnih vjetrova

-ugroza od tehničko-tehnoloških nesreća u stacionarnim objektima i zonama

(6) Za očekivati je potrebu sklanjanja dijela stanovništva i turista u slučaju olujnog nevremena za što grad Umag-Umago u svojim hotelima, dvoranama i školama raspolaže značajnim kapacitetima, a osloncem na IŽ i potpuno dostatnim kapacitetima čak i u uvjetima turističke sezone.

## **Članak 210.**

### *Zaštita od potresa*

(1) Pri izradi ovog Plana u vezi međusobne udaljenosti građevina, udaljenosti građevina od prometnice i formiranje naselja i dr. primjenjuje se i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

(2) Prometnice unutar Plana planirane su na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(3) U projektiranju građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (protivpotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MCS prema seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period od 500 godina.

(4) Na području Grada u posljednjih 100 godina nisu zabilježeni tektonski potresi. Zabilježena je rijetka pojava epicentra potresa u neposrednom okruženju do maksimum 5 stupnjeva MCS. Najbliža epicentralna područja pojačane seizmičnosti su riječko, ljubljansko i furlansko područje.

Grad spada u područje smanjene seizmičke aktivnosti tako da je ugroženost pojedinih područja s obzirom na vrste gradnje i rabljeni građevinski materijal vrlo mala.

(5) Za područje Grada je inače predviđena mogućnost pojave potresa do maksimum 7° MCS, ali je ta mogućnost vrlo mala posebno zbog konfiguracije tla. U slučaju pojave potresa intenziteta od 5° do 6° MCS nastala bi lakša do umjerena oštećenja objekata zbog visoke starosne strukture objekata i gustoće izgrađenosti posebno u starogradskoj jezgri.

(6) Mjere zaštite:



Prostornim planom uređenja Grada Umaga utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Grada pripada zoni VII° MCS. Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavanju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(7) U kartografskom prikazu broj 3A. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - MJERE POSEBNE ZAŠTITE, definirane su prometnice za evakuaciju ljudi, površine za prikupljanje evakuiranih ljudi, pogodna lokacija za instaliranje sirene za uzbunjivanje ljudi.

### **Članak 211.**

#### *Zaštita od rušenja*

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i postojećim tehničkim propisima.

(2) U primjeni zaštite od djelovanja potresa kao podloge u prostornom planiranju i projektiranju koriste se karte seizmičkog zoniranja, a za značajnije građevine i dodatna istraživanja za određivanje dinamičkih parametara za pojedinu lokaciju.

(3) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu (7° MCS).

(4) Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata uži područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

(5) Zbrinjavanje stanovništva u slučaju potresa osigurat će adekvatan smještaj i boravak evakuiranih osoba na neugroženom području (prihvatni centri) do prestanka okolnosti evakuacije.

### **Članak 212.**

#### *Zaštita od požara*

(1) Zaštita od požara temelji se na stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i na taj način procijenjenih požarnih opterećenja, vatrogasnih sektora i vatrobranih pojaseva, te drugim zahtjevima u skladu s posebnim propisima, dokumentima istarske županije i Grada Umaga-Umago izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa te ostalim uvjetima i smjernicama PPUGU.

(2) Na požarnom području Grada ustrojeno je i djeluje: 1 JVP i 1 DVD. Zakonom se zahtijeva efikasna intervencija u vremenu do 15 minuta na cijelom području lokalne uprave, što se uz postojeći ustroj vatrogasnih snaga i postiže.

(3) Pri projektiranju mjere zaštite od požara, voditi računa o:

-mogućnosti evakuacije i spašavanju ljudi

-sigurnosnim udaljenostima između građevina

Osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila

Osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeće te novoplanirano kao i njihova požarna opterećenja te zauzetost osobama

- (4) Projektiranje građevina u vezi zaštite od požara provodi se na temelju propisa i prihvaćenih normi u području zaštite od požara, te pravila struke.
- (5) Pri projektiranju ugostiteljskih objekata primjenjivati odredbe Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekat. (NN 100/99).
- (6) U projektiranju planiranih građevina na području obuhvata Plana, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu glavnog projekta potrebno je radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:
- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
  - TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
  - DIN ili HRN EN (europske norme koje se primjenjuju na teritoriju Republike Hrvatske) za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.
- (7) U projektiranju nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata. Sve ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati sa okretištem za vatrogasna i druga interventna vozila na završetku:
- slijepa cesta dužine od 50,0 - 100,0 m mora imati na svom završetku formirano ugibalšte,
  - slijepa cesta dužine veće od 100,0 m mora na svom kraju imati okretište koje omogućava sigurno okretanje vatrogasnog vozila.
- (8) Nove ceste i rekonstrukcija postojećih cesta sa dvije dvosmjerne vozne trake potrebno je projektirati najmanje širine kolnika od 5,5 m, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagib, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.
- (9) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.
- (10) Nove ceste i rekonstrukcija postojećih cesta sa dvije dvosmjerne vozne trake potrebno je projektirati najmanje širine kolnika (javne prometne površine) ili 5,0 m (interne prometnice), odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagib, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse, a sve u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N., br. 35/94, 55/94 i 142/03).
- (11) Otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevina moraju zadovoljiti u slučaju požara projektirati prema Pravilniku o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13).
- (12) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.
- (13) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 m. U koliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

(14) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s Procjenom ugroženosti od požara i Planom zaštite od požara Grada Umaga-Umago te odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13 i 87/15),
- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN 56/12 i 61/12),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09, 41/09 i 66/10),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05),
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (115/11),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara,
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Umaga.

(15) Pri projektiranju sustava zaštite od djelovanja munje primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama (NN 87/08, 33/10).

(16) Pri projektiranju električnih instalacija primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za niskonaponske električne instalacije (NN 5/2010).

(17) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (N.N., br. 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

(18) Temeljem čl.28. st.2 Zakona o zaštiti od požara (N.N., br. 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

(19) Pri projektiranju sustava zaštite od djelovanja munje primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za sustave zaštite djelovanja munje na građevinama (NN 87/08, 33/10).

(20) Pri projektiranju električnih instalacija primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za niskonaponske električne instalacije.(NN 5/2010).

### **Članak 213.**

*Mjere zaštite od tehničko – tehnoloških katastrofa i velikih nesreća u gospodarstvu i prometu*

(1) Prometnice po kojima je dozvoljen prijevoz opasnih tvari određene su odlukom o određivanju parkirališnih mjesta i ograničenja za prijevoz opasnih tvari javnim cestama (NN 114/12).

Na području Grada Umaga-Umago motorna vozila ne mogu prevoziti opasne tvari osim u slučajevima opskrbe gospodarskih objekata, benzinskih postaja i stanovništva.

### Članak 214.

(1) Gradnja građevina i uređivanje prostora mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću ("Narodne novine", br. 78/13).

### Članak 215.

#### *Zaštita od štetnog djelovanja voda, vjetra i erozije*

(1) Na području obuhvata Plana moguća je opasnost od olujnog nevremena (pijavica, olujni vjetar, neverini).

(2) Izbor građevnog materijala, a posebno materijala za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(3) Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je poštivati odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata potrebno je birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na jak vjetar.

### Članak 216.

(1) Nositelj zadatka provedbe obrane od poplava su Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel Rijeka, Vodnogospodarska ispostava Buzet.

(2) Svi vodotoci u obuhvatu Plana evidentirani u Vodoprivrednom informacijskom sustavu (Umaški potok sa spojnim kanalom i Južnim krakom, potok Savudrija i neimenovani tok uvale Slanik), kao i ostali tokovi na kojima se može javiti površinsko tečenje a nisu evidentirani kao vodotoci moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova. Za upravljanje, uređenje i održavanje ostalih tokova na kojima se može javiti površinsko tečenje, a nisu evidentirani kao vodotoci, potrebno je utvrditi nadležnost sukladno odgovarajućim važećim propisima.

(3) Gradnjom retencije Ljubljanija (većim dijelom na području Grada Buje), privremene retencije Špinel, spojnog kanala između Umaškog potoka i Južnog kraka i dvaju nasipa te rekonstrukcijom postojećeg Južnog kraka osigurat će se funkcioniranje sustava za obranu od poplava nižih dijelova Grada Umaga-Umago. Zaštita nižih dijelova Grada Umaga-Umago od poplava dodatno se planira ostvariti izgradnjom i drugih potrebnih zahvata.

(4) Na području Grada ustrojena je specijalistička postrojba civilne zaštite namijenjena za spašavanje na vodi. Ona djeluje uz podršku i pomoć Ronilačkih klubova Grada.

### Članak 217.

#### *Zaštita od štetnog djelovanja mora*

(1) Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVR571:

- za područje sjeverno od Rovinja maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period iznose:  $H \text{ (cm)} \geq 125$ ,
- apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi  $H_{\text{max}} = 10,8\text{m}$ ,
- za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u Jadranu iznosi 13,5m,

- navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.
- (2) Prema elaboratu iz stavka 1. ove točke procijenjene su maksimalne visine valova na obalnom području Grada Umaga-Umago 5 – 6 metara. Stoga se kod gradnje građevina obalnom području Grada Umaga-Umago, na zemljištu do 6 mnv, utvrđuje obveza analize rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.
- (3) Na području Grada postoji ugroženost od djelovanja i posljedica nastanka poplave, a najviše je ugroženo obalno područje Grada te područje uz Umaški potok. U slučaju velikih kiša i plime mogle bi biti ugrožene podrumske prostorije u čitavom gradu, te stambene jedinice uz potok, kao i naselja Komunela i Moela, poslovne prostorije u Trgovačkoj ulici te plavljenje prometnica u gradu naročito raskrsnica ispod naselja Komunela te D300.
- (4) Ugroženi objekti štititi će se obrambenim sustavom koji čine regulacijske i zaštitne vodne građevine kao što su regulacije, odvodni kanali, obrambeni nasipi, ustave, zapornice, akumulacije, retencije i dr sl. objekti.
- (5) Temeljno načelo zaštite prostora ograničenja je uređenje i korištenje temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13 i 65/17) i ostalih propisa kojima se uređuje prostor ograničenja te odredbi ovoga Plana.

### **Članak 218.**

#### *Organizacija higijensko-epidemiološke zaštite*

- (1) Higijensko-epidemiološku zaštitu provode djelatnici Doma zdravlja Umag i zavoda za javno zdravstvo Istarske županije temeljem planova i odredbi resornih središnjih tijela državne uprave u čiji resor pripadaju uz pomoć ekipa građana koji će u okviru osobne i uzajamne zaštite provoditi zadaće deratizacije, dezifikacije i dezinseksije.
- (2) Zaštitu voda provode djelatnici istarskih voda – PJ Buje.
- (3) Služba za epidemiologiju Zavoda za javno zdravstvo Istarske županije sa sjedištem u Puli pokriva u svom radu područje cijele županije, pa tako i Grada Umaga-Umago. Na horizontalnoj razini epidemiolog je povezan sa sanitarnom i veterinarskom inspekcijom, a preko sustava 112 i sa Županijskim stožerom za zaštitu i spašavanje.

### **Članak 219.**

#### **ZAŠTITA MORA**

- (1) Obalno more na području Grada Umaga-Umago je ovim Planom kategorizirano u II. kategoriju.
- (2) Osnovna zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna. To znači, da se na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno održi postojeća kakvoća mora.
- (3) Ovim se Planom određuje osnovna mjera zaštite obalnog mora provođenjem obaveznog monitoringa, koji će se provoditi u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša.

### **Članak 220.**

(1) U cilju provedbe zaštite potrebno je poduzeti slijedeće mjere za ublažavanje utjecaja na morski okoliš:

- izgraditi sustav javne odvodnje s adekvatnim (3.) stupnjem pročišćavanja prije upuštanja otpadnih voda u recipijent (more) uz adekvatnu obradu otpadnog mulja,
- intenzivirati izgradnju sustava zaštite od unosa onečišćujućih tvari putem vodotoka i oborina sa slivnog područja i to posebno na područjima koja su planirana za plaže,
- provesti rekonstrukciju s posebnim mjerama osiguranja ili uklanjanje skladišta tekućih goriva i mineralnih ulja u cijelom obalnom području,
- stimulirati u proizvodnim pogonima uvođenje niskootpadnih tehnologija kod kojih ne može doći do onečišćenja mora toksičnim i drugim opasnim tvarima, s manjim potrebama po vodi kao i pročišćavanje iste na kakvoću za ponovnu uporabu,
- opasni otpad sakupljati u tvorničkom krugu (skladištiti) i spriječiti njegovo ispiranje ili procjeđivanje te u konačnost zbrinjavati putem ovlaštenih tvrtki uz ispunjavanje zakonom propisane popratne dokumentacije.

(2) Obzirom da se Planom omogućava daljnji razvoj pomorskog prometa treba provoditi slijedeće mjere zaštite radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima:

- osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi-čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) unutar vlastitog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- unaprijediti infrastrukturu za pravovremeno ograničavanje i sanaciju onečišćenja uzrokovanih akcidentnim događajima na moru,
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- u marinama instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

### **Članak 221.**

(1) Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (odnosno Hrvatskim vodama).

(2) Proizvodne i poslovne građevine moraju onečišćene otpadne vode, koje nastaju pri obavljanju djelatnosti, obraditi (prethodno pročistiti) prije upuštanja u građevine javne odvodnje, u skladu sa propisima koji reguliraju ispuštanje tehnoloških otpadnih voda u sustav javne odvodnje.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **Članak 222.**

(1) Gradnji i rekonstrukciji novih građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon gradnje pripadajućih prometnica i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina.

(2) Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima.