

# urbis.72

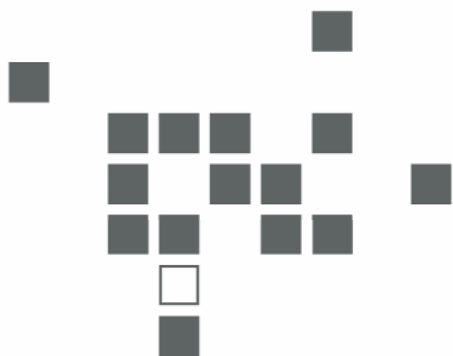
Grad Umag  
Gradsko vijeće

Naziv:

# Izmjena i dopuna UPU Turističke zone Alberi- Zapad

Umag, 2008.

Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2,  
HR-52100 Pula  
Tel: +385 52 591200, 591 301  
Fax: +385 52 591397  
E-mail: [urbis@urbis72.hr](mailto:urbis@urbis72.hr)  
[www.urbis72.hr](http://www.urbis72.hr)



Županija:	Istarska Županija
Grad:	Grad Umag
Načelnik:	Vlado Kraljević
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune UPU Turističke zone Alberi Zapad
Pravna osoba koja je izradila plan: Direktor:	Urbis 72 d.d. Pula Giankarlo Župić, dipl.ing.građ.
Broj ugovora: Godina izrade:	5893 2007-2008.
Koordinatori Plana:	Za Nositelja izrade Plana - Grad Umag: Vida Ferlin, dipl.ing.građ.  Za izrađivača Urbis 72 d.d. Pula: Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	Nenad Novković, dipl.ing.arh. Vilma Vareško, viši arh.teh.

Program mjera za unapređenje stanja  
u prostoru: Službene novine Grada Umaga 01/07.

Odluka gradskog vijeća Grada  
Umaga o donošenju prostornog  
plana: Službene novine Grada Umaga 09/08  
Pečat gradskog vijeća Grada Umaga:

Predsjednik gradskog vijeća Grada  
Umaga Vili Bassanese

Javna rasprava objavljena: 20. II 2008. u "Glasu Istre" i  
"La voce del popolo"

Javni uvid održan: 28. II 2008. do 14. III 2008.

Pečat tijela odgovornog za  
provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje  
javne rasprave: Vida Ferlin, dipl.ing.građ.

Suglasnost na prostorni plan prema  
članku 97. Zakona o prostornom  
uređenju i gradnji (NN 76/07): Klasa: 350-02/08-13/16  
Ur. Broj: 531-06-08-02  
Datum: 15.VII 2008

Istovjetnost ovog prostornog plana s  
izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

# Sadržaj

## I Tekstualni dio Plana (Odredbe za provođenje)

## II Grafički dio

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Izvod iz UPU Turističke zone Alberi-Zapad                           | M = 1:1000 |
| 2. Korištenje i namjena površina                                       | M = 1:1000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina<br>Oblici korištenja | M = 1:1000 |

## III Obvezni prilozi

- A. Obrazloženje Plana
- B. Izvod iz PPUG Umag
- C. Geodetski snimak stanja izgrađenosti na dan 03.08.2007.
- D. Popis sektorskih dokumenata i propisa
- E. Zahtjevi i mišljenja
- F. Izvješća o javnoj raspravi i prethodnoj raspravi
- G. Evidencija postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna Plana
- H. Sažetak za javnost

# I Tekstualni dio

## *Izmjene i dopune Tekstualnog dijela Plana: Odredbe za provođenje*

1. U Točki 1.5. dodaje se stavak 6, koji glasi:  
Dozvoljava se lociranje helidroma za potrebe hotela na krovu dijela zgrade, pod uvjetom da je to u skladu sa tehničkim normama i odredbama posebnih zakona, posebice sa područja zaštite od buke, sigurnosti ljudi, obrane i opće sigurnosti, sigurnosti zračnog prometa, sa odredbama Zakona o zračnom prometu (NN 132/98 i 178/04) itd.
2. U Točki 1.7. dodaje se treći stavak, koji glasi:  
„ Lokacije infrastrukturnih sustava označenih u grafičkom dijelu Plana označavaju potreban dio infrastrukturnog sustava, koji se može graditi u sklopu druge namjene prostora i samo je oznaka rezervacije prostora, a ne precizna lokacija niti posebna zona infrastrukturnog sustava.“
3. U Točki 1.8 dodaju se novi stavci 3 i 4, koji glase:  
„ Planirani koridori „ostalih ulica“ prikazani u grafičkom dijelu Plana su najveći, dok u stvarnosti mogu biti i manji. Ove ulice mogu biti izvedene kao dvosmjerne ili jednosmjerne, te mogu imati jedan ili dva pješачka nogostupa, te u skladu s time treba odrediti njihov konačni profil. Najmanja širina kolnika za dvosmjerni promet je 5,5m, a za jednosmjerni 3,5m.

Opis planiranih profila prometnica je sadržan u poglavlju 3.4 Prometna i ulična mreža, tekstualnog obrazloženja Plana.“

Dosadašnji stavak 3 postaje stavak 5.

4. U Točki 2.3. briše se tabela i zamjenjuje sa slijedećom:

oznaka zone	kapacitet (ukupno ležaja)	kapacitet (osnovnih ležaja)	kapacitet (pomoćnih ležaja)
T1	530	385	145
T4-1	195	130	65
T4-2	230	150	80
T4-3	120	80	40
T4-4	80	55	25
T4-5	40	30	10

5. U Točki 2.4. briše se tabela i zamjenjuje sa slijedećom:

oznaka zone	približna površina zone (m <sup>2</sup> )	najmanja površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	najveća površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )
T1	18150	5000	istovjetna površini zone
T4-1	5265	1000	3000
T4-2	5850	1000	3000
T4-3	4200	800	1600
T4-4	3200	600	1200
T4-5	2000	600	1300

6. U Točki 2.6., u drugom retku tabele, 25% se zamjenjuje sa 30%.

Na kraju ove točke dodaje se novi stavak 5, koji glasi:

„Koeficijent iskorištenosti građevinske čestice hotela jednak je stvarnom koeficijentu iskorištenosti postojeće izgrađene zgrade hotela u zoni T1, kako je opisano u tekstualnom dijelu ovoga Plana.“

7. Točka 2.7., mijenja se i glasi:

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

### 2.7.

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje određuju se temeljem Zakona, prostornog plana šireg područja i odredbi ovoga Plana.

Najveća dozvoljena ukupna visina zgrade hotela je 20,00 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine, do najviše točke krovne ploče na hotelu.

Iznad ovako utvrđene ukupne visine građevine mogu se graditi i/ili postavljati elementi vertikalnih komunikacija poput liftova i stepeništa, te strojarski elementi, antene, ograde prohodnih terasa i sl.

Nadzemnim etažama, prema opisu etaža određenom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, se smatraju: Prizemlje (P), Katovi (K) i Potkrovlje (Pk). Podzemne etaže su: Podrum (Po), Suteran (S) i svaki drugi prostor koji svojom definicijom spada između navedene dvije kategorije.

Najniža visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne utvrđuju.

Građevina može imati 1 podzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđuju se:

oznaka zone	najviša dozvoljena visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
T1	20	4 (P+3K)
T4-1	9	3 (P+2K)
T4-2	9	3 (P+2K)
T4-3	7	2 (P+1K)
T4-4	7	2 (P+1K)
T4-5	7	2 (P+1K)

U zonama T4-3, T4-4 i T4-5 u okviru posljednje nadzemne etaže može se

urediti galerijski potkrovni prostor. Galerijski potkrovni prostor mora biti funkcionalno, i isključivo internom komunikacijom, povezan s posljednjom nadzemnom etažom kojoj pripada, te ne smije biti oblikovan na način da se, prema važećim propisima, može smatrati etažom.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se temeljem prostornog plana šireg područja i ovih odredbi.

Krov hotela je ravan, sa različitim razinama kod pojedinih dijelova građevine, prateći smjer nagiba terena.

8. Točke 5.4.2. do 5.4.8. se brišu.



# **II Grafički dio**

# **III Obvezni prilozi**

**A. Obrazloženje Plana**

**B. Izvod iz PPUG Umag**

**C. Geodetski snimak stanja izgrađenosti na dan  
03.08.2007.**

**D. Popis sektorskih dokumenata i propisa**

**E. Zahtjevi i mišljenja**

**F. Izvješća o javnoj raspravi i prethodnoj raspravi**

**G. Evidencija postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna  
Plana**

**H. Sažetak za javnost**

## A. OBRAZLOŽENJE PLANA

### Polazišta

UPU Turističke zone Alberi-Zapad (SN Grada Umaga br.02/02) – u daljem tekstu: Plan, je prostorni plan dijela turističkog razvojnog područja Alberi. Zona je locirana u priobalju, na širem području grada Umaga i unutar kopnenog dijela zaštitnog obalnog pojasa, zbog čega je, na traženje Grada Umaga, nadležno ministarstvo 27.I 2006. izdalo svoju suglasnost na Plan, vezano na odredbe čl.45a tada važećeg Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

Skipper Hoteli d.o.o., kao investitor, trenutno gradi jedan hotel i 14 vila na cjelokupnom području zone Alberi-Zapad, za što je uredno ishodio potrebne lokacijske i građevinske dozvole.

Gradnja kompleksa je u svojoj odmakloj roh-bau fazi. Skipper Hoteli d.o.o. je u toku građenja svog kompleksa, u skladu sa novim spoznajama, donosio odluke o korektivnim zahvatima koji su svojevremeno procijenjeni kao objektivno nužni. Investitor je ocijenio da je obim učinjenih promjena zahtijevao naknadne korekcije projektne dokumentacije, ali da je ostao u okvirima uskladvog.

Dakako, kasnije promjene prostorno-planske legislative i dokumentacije su učinile okolnosti za moguće usklađenje mnogo kompleksnijim i upitnijim. Investitor se u završnoj fazi projekta odlučio informirati Grad Umag i zatražiti stručnu pomoć izvan okvira svoje organizacije, procjenjujući kako je potrebno zatražiti izmjenu i dopunu prostorno planske dokumentacije.

Grad Umag je reagirao uključujući potrebne Izmjene i dopune Plana u svoj Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga za razdoblje od 2006-2009 godine (Službene Novine Grada Umaga br.01/07)

Skipper Hoteli d.o.o., uz znanje i podršku predstavnika Grada Umaga, pristupio je analizi obima moguće neusklađenosti njihovog projekta u izgradnji sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom i traženju optimalnih modela usklađenja. Nakon dobivanja potvrdnih informacija Grad Umag je ugovorio izradu potrebne prostorno-planske dokumentacije sa organizacijom Urbis 72 d.o.o. iz Pule.

Prethodnom analizom je utvrđeno da je, radi usklađivanja sa izvedenim stanjem, u Planu potrebno korigirati neke od elemenata koji određuju uvjete za izgradnju hotela.

Obzirom na kompleksnu prirodu problema, za stručnu pomoć je korišten i savjet službenika Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, te je u skladu sa njihovim sugestijama i izrađena ova Izmjena i dopuna Plana za javnu raspravu.

## Ciljevi

Analizom prostornog okvira, postojećeg stanja gradnje kompleksa, planske dokumentacije vezane za područje Alberi-Zapad na području Grada Umaga, te zakonske regulative, indentificirati će se mogući problemi i njihov značaj.

Na osnovu toga će se oblikovati stav za daljnje postupanje do konačne gotovosti projekta.

Pretpostavka za izradu ovog Prijedloga Plana je da je u zajedničkom interesu, investitora i društvene zajednice, čim prije okončati postupke do stavljanja hotela u funkciju.

## Plan

Plan se mijenja i dopunjava u dijelovima izričito navedenim u ovim Izmjenama i dopunama Plana. Ostali dijelovi Plana ostaju i dalje na snazi. Sve odredbe ovih Izmjena i dopuna Plana, kao i samog Plana, moraju biti u skladu sa zakonom i prostornim planovima šireg područja.

Izmjena i dopuna Plana se odnosi na grafički dio Plana, unutar prostora obuhvaćenog označenim granicama Izmjene i dopune Plana, kao i na njegov tekstualni dio sa odredbama za provođenje Plana.

### ***Izmjene i dopune Grafičkog dijela Plana:***

**List br. 2 Korištenje i namjena površina** se mijenja u dijelu označenom granicom obuhvata, na način da se u jedinstvenu zonu „T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel“ objedinjava sadašnja zona T1, dio zona T4.1 i T4.2 i dvije zone infrastrukturnih sustava.

**List br. 9 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Oblici korištenja** se mijenja u dijelu označenom granicom obuhvata, na način kao kod prethodnog lista, gdje se istovjetna zona određuje kao „T1 – zona planirane izgradnje“

Formiranjem jedinstvene zone T1, udružuje se fragmentirane dijelove hotela, a koji u naravi funkcioniraju kao jedna cjelina. Hotel se sastoji od centralnog dijela i dva apartmanska krila izgrađena na zonama za gradnju apartmana T4.1 i T4.2. Ujedno, u hotel su inkorporirane dvije trafo-stanice, koje su u Planu imale svoje zasebne zone.

## ***Izmjene i dopune Tekstualnog dijela Plana: Obrazloženje***

### **Namjena Prostora**

Zone infrastrukturnih sustava - trafostanice, se definiraju kao lokacije građevina infrastrukture, koje se mogu graditi i u zonama drugih namjena. Planom se omogućava ugradnja trafostanica u građevinu hotela, ili gradnja pomoćnih građevina - trafostanica na zemljištu određenom za gradnju hotela.

Dozvoljava se lociranje helidroma na krovu dijela zgrade, za potrebe hotela, pod uvjetom da je to u skladu sa tehničkim normama i odredbama posebnih zakona, posebice sa područja zaštite od buke, sigurnosti ljudi, obrane i opće sigurnosti, sigurnosti zračnog prometa, sa odredbama Zakona o zračnom prometu (NN 132/98 i 178/04) itd.

Objedinjavanjem zemljišta za gradnju hotela – centralne jedinice, te dijelova zona za gradnju apartmana na kojima se grade apartmanska krila hotela, u jednu jedinstvenu zonu, mijenja se bilanca namjena prostora unutar područja. Povećava se Planom određena površina za gradnju hotela (T1), a umanjuje površina namijenjena za gradnju apartmana (T4.1 i T4.2)

U skladu sa navedenim, poglavlje 3.3 sa pripadajućom tabelom, se mijenja:

### **3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA**

<b>NAMJENA POVRŠINA</b>	<b>NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)</b>
<b>GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:</b>			
HOTEL	T1	1.82ha	40,4%
APARTMANI	T4-1	0.53 ha	11,8%
	T4-2	0.58 ha	12,9%
	T4-3	0.42 ha	9,3%
	T4-4	0.32 ha	7,1%
	T4-5	0.20 ha	4,5%
<b>UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA</b>		<b>3.87 ha</b>	<b>86,0%</b>
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	R2 Rekreacija	<b>0.15 ha</b>	<b>3,3%</b>

PROMETNE POVRŠINE		<b>0.48 ha</b>	<b>10,7%</b>
<b>UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI - ZAPAD</b>		<b>4.50 ha</b>	<b>100%</b>

Kapaciteti turističkog smještaja u ukupnosti se se ne mijenjaju, samo se mijenja broj kreveta između hotelskog i apartmanskog načina smještaja, adekvatno promjeni bilance namjena površina.

Dozvoljivi gabariti hotela se, u skladu sa promjenom definicija i namjene prostora za potrebe hotela, mijenjaju:

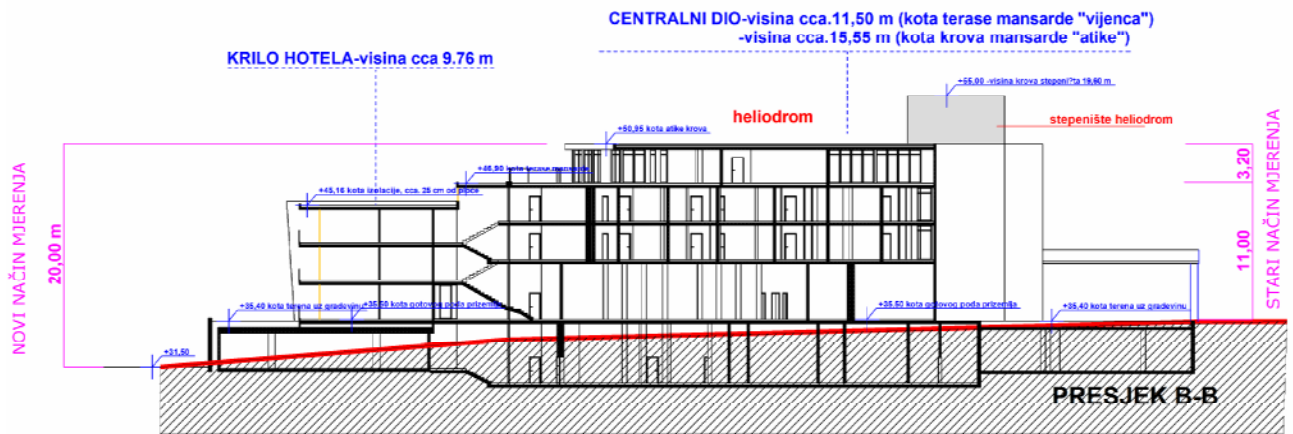
- maksimalna izgrađenost zemljišta ili koeficijent izgrađenosti zemljišta (kig) za izgradnju hotela je uprosječna na 30%, kako danas i zakon definira (bila je Planom određena sa 25% za hotelski centralni dio i 35% za apartmanska krila hotela)
- najveći dozvoljeni broj etaža je 4 nadzemne i 1 podzemna etaža.
- nadzemnom etažom, prema opisu etaža određenom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, se smatraju: Prizemlje (P), Kat (K) i Potkrovlje (Pk). Podzemne etaže su: Podrum (Po), Suteran (S) i svaki drugi prostor koji svojom definicijom spada između navedene dvije kategorije.
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti zemljišta (kis) je kroz odredbe PPU Grada Umaga, koje su ovdje primijenjene, bio određen kao umnožak koeficijenta izgrađenosti (kig) sa najvećim dozvoljenim brojem etaža, što iznosi  $kis=1,2$ . Kada se k tome doda i površina dozvoljenih skupnih garaža u podrumskim etažama zgrada i u podzemnim etažama ispod uređenih zelenih površina (točka 5.1.1.2. odredbi ovoga Plana), dobiva se najveći dozvoljeni  $kis=2,0-2,2$ .

**Stvarni koeficijent iskorištenosti postojeće izgrađene zgrade hotela je približno  $kis=1,7-1,8$ .**

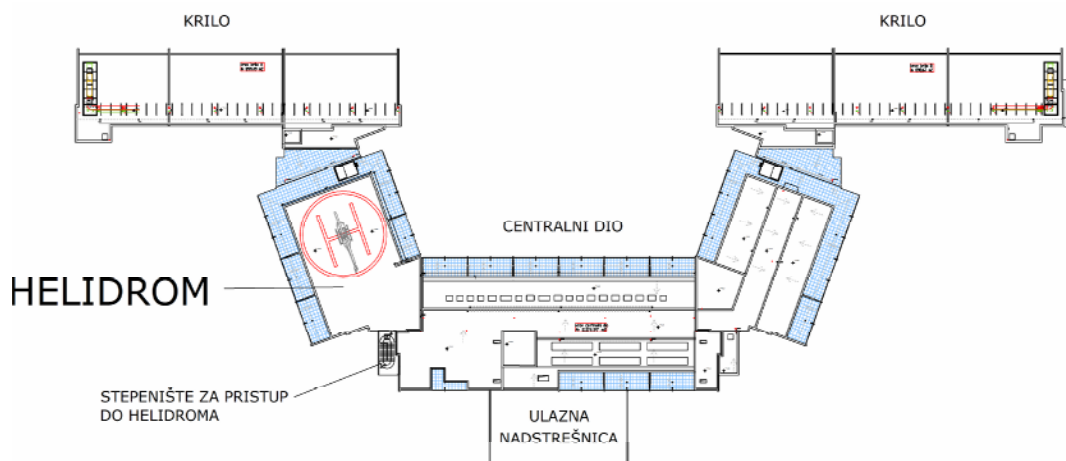
- način mjerenja visine hotela je preuzet iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (prije važeći zakon nije imao takve definicije, pa je način određivanja visine zgrada bio definiran Planom, odnosno odredbama PP Grada Umaga).

Umjesto 14,20m ukupne visine građevine (11,00m visine do vijenca + 3,20 m visine potkrovnne etaže = 14,20m visine), sada se Planom određuje ukupna visina zgrade hotela od 20,00 m, mjereno u skladu sa Zakonom od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine, do najviše točke krovne ploče na hotelu.

Iznad ovako utvrđene ukupne visine građevine mogu se graditi i/ili postavljati elementi vertikalnih komunikacija poput liftova i stepeništa, te strojarski elementi, antene, ograde prohodnih terasa i sl.



**PRESJEK KROZ ZGRADU HOTELA**



**TLOCRT KROVA ZGRADE HOTELA**

## **Izmjene i dopune Tekstualnog dijela Plana: Odredbe za provođenje**

9. U Točki 1.5. dodaje se stavak 6, koji glasi:

Dozvoljava se lociranje helidroma za potrebe hotela na krovu dijela zgrade, pod uvjetom da je to u skladu sa tehničkim normama i odredbama posebnih zakona, posebice sa područja zaštite od buke, sigurnosti ljudi, obrane i opće sigurnosti, sigurnosti zračnog prometa, sa odredbama Zakona o zračnom prometu (NN 132/98 i 178/04) itd.

10. U Točki 1.7. dodaje se treći stavak, koji glasi:

„ Lokacije infrastrukturnih sustava označenih u grafičkom dijelu Plana označavaju potreban dio infrastrukturnog sustava, koji se može graditi u sklopu druge namjene prostora i samo je oznaka rezervacije prostora, a ne precizna lokacija niti posebna zona infrastrukturnog sustava.“

11. U Točki 1.8 dodaju se novi stavci 3 i 4, koji glase:

„ Planirani koridori „ostalih ulica“ prikazani u grafičkom dijelu Plana su najveći, dok u stvarnosti mogu biti i manji. Ove ulice mogu biti izvedene kao dvosmjerne ili jednosmjerne, te mogu imati jedan ili dva pješačka nogostupa, te u skladu s time treba odrediti njihov konačni profil. Najmanja širina kolnika za dvosmjerni promet je 5,5m, a za jednosmjerni 3,5m.

Opis planiranih profila prometnica je sadržan u poglavlju 3.4 Prometna i ulična mreža, tekstualnog obrazloženja Plana.“

Dosadašnji stavak 3 postaje stavak 5.

12. U Točki 2.3. briše se tabela i zamjenjuje sa slijedećom:

oznaka zone	kapacitet (ukupno ležaja)	kapacitet (osnovnih ležaja)	kapacitet (pomoćnih ležaja)
T1	530	385	145
T4-1	195	130	65
T4-2	230	150	80
T4-3	120	80	40
T4-4	80	55	25
T4-5	40	30	10



13. U Točki 2.4. briše se tabela i zamjenjuje sa slijedećom:

oznaka zone	približna površina zone (m <sup>2</sup> )	najmanja površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	najveća površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )
T1	18150	5000	istovjetna površini zone
T4-1	5265	1000	3000
T4-2	5850	1000	3000
T4-3	4200	800	1600
T4-4	3200	600	1200
T4-5	2000	600	1300

14. U Točki 2.6., u drugom retku tabele, 25% se zamjenjuje sa 30%.

Na kraju ove točke dodaje se novi stavak 5, koji glasi:

„Koeficijent iskorištenosti građevinske čestice hotela jednak je stvarnom koeficijentu iskorištenosti postojeće izgrađene zgrade hotela u zoni T1, kako je opisano u tekstualnom dijelu ovoga Plana.“

15. Točka 2.7., mijenja se i glasi:

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

### 2.7.

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje određuju se temeljem Zakona, prostornog plana šireg područja i odredbi ovoga Plana.

Najveća dozvoljena ukupna visina zgrade hotela je 20,00 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine, do najviše točke krovne ploče na hotelu.

Iznad ovako utvrđene ukupne visine građevine mogu se graditi i/ili postavljati elementi vertikalnih komunikacija poput liftova i stepeništa, te strojarski elementi, antene, ograde prohodnih terasa i sl.

Nadzemnim etažama, prema opisu etaža određenom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, se smatraju: Prizemlje (P), Katovi (K) i Potkrovlje (Pk). Podzemne etaže su: Podrum (Po), Suteran (S) i svaki drugi prostor koji svojom definicijom spada između navedene dvije kategorije.

Najniža visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne utvrđuju.

Građevina može imati 1 podzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđuju se:

oznaka zone	najviša dozvoljena visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
T1	20	4 (P+3K)
T4-1	9	3 (P+2K)
T4-2	9	3 (P+2K)
T4-3	7	2 (P+1K)
T4-4	7	2 (P+1K)
T4-5	7	2 (P+1K)

U zonama T4-3, T4-4 i T4-5 u okviru posljednje nadzemne etaže može se urediti galerijski potkrovni prostor. Galerijski potkrovni prostor mora biti funkcionalno, i isključivo internom komunikacijom, povezan s posljednjom nadzemnom etažom kojoj pripada, te ne smije biti oblikovan na način da se, prema važećim propisima, može smatrati etažom.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se temeljem prostornog plana šireg područja i ovih odredbi.

Krov hotela je ravan, sa različitim razinama kod pojedinih dijelova građevine, prateći smjer nagiba terena.

16. Točke 5.4.2. do 5.4.8. se brišu.

---

U nastavku su u cijelosti prikazana usklađena poglavlja, dok je usklađeni dio teksta tiskan u vidljivo istaknutoj formi teksta na način da su:

- **Bold i underline** označeni novi elementi, koji se unose u tekst
- *Italic i underline* označeni elementi koji se mijenjaju ili brišu

# OBRAZLOŽENJE

## STARO

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:			
APARTHOTEL	T1	<i>1.10 ha</i>	<i>24,5%</i>
APARTMANI	T4-1	<i>0.90 ha</i>	<i>20,0%</i>
	T4-2	<i>0.88 ha</i>	<i>19,5%</i>
	T4-3	0.42 ha	9,3%
	T4-4	0.32 ha	7,1%
	T4-5	0.20 ha	4,5%
UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA		<i>3.82 ha</i>	<i>84,9%</i>
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	R2 Rekreacija	0.15 ha	3,3%
PROMETNE POVRŠINE		0.48 ha	10,7%
<u>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA:</u>	<u>IS Trafostanica</u>	<i>0.04 ha</i>	<i>0,9%</i>
	<u>Crpna stanica</u>	<i>0.01 ha</i>	<i>0,2%</i>
<u>UKUPNO INFRASTRUKTURNI SUSTAVI</u>		<i>0.05 ha</i>	<i>1,1%</i>
UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI - ZAPAD		4.50 ha	100%

## NOVO

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:			
HOTEL	T1	<b>1.82ha</b>	<b>40,4%</b>
APARTMANI	T4-1	<b>0.53 ha</b>	<b>11,8%</b>
	T4-2	<b>0.58 ha</b>	<b>12,9%</b>
	T4-3	0.42 ha	9,3%
	T4-4	0.32 ha	7,1%
	T4-5	0.20 ha	4,5%
UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA		<b>3.87 ha</b>	<b>86,0%</b>
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	R2 rekreacija	0.15 ha	3,3%
PROMETNE POVRŠINE		0.48 ha	10,7%
UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI - ZAPAD		4.50 ha	100%

# ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## GOSPODARSKA NAMJENA

### 1.5.

Zone gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene namjenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine "Hoteli" prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00). Detaljna namjena pojedinih zona data je u posebnom poglavlju ovih odredbi (2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti). U zonama gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene postoji mogućnost gradnje i kompatibilnih uslužnih, ugostiteljskih ili trgovačkih građevina ili prostorija, koje se mogu graditi na vlastitim građevnim česticama ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine.

U zoni T-1, u okviru građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, postoji mogućnost gradnje prostorija javne i društvene namjene (upravna, predškolska, kulturna, vjerska i druge).

Sve zone, odnosno građevne čestice u njima, moraju biti hortikulturno uređene prema uvjetima iz posebnog poglavlja ovih odredbi (6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina). Zastupljenost hortikulturno uređenih površina u ukupnoj površini zone ili građevne čestice ne može biti manja od 20%.

U zonama T4-1 i T4-2, na vlastitim građevnim česticama ili u okviru građevne čestice za gradnju druge građevine, mora se izgraditi najmanje po 1 bazen najmanje vodene površine 100m<sup>2</sup>, ili drugi sportsko rekreacijski zahvat najmanje površine 200m<sup>2</sup>.

U zonama gospodarske namjene, zavisno o prostornim uvjetima, mogu se graditi i uređivati i kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

**Dozvoljava se lociranje helidroma za potrebe hotela na krovu dijela zgrade, pod uvjetom da je to u skladu sa tehničkim normama i odredbama posebnih zakona, posebice sa područja zaštite od buke, sigurnosti ljudi, obrane i opće sigurnosti, sigurnosti zračnog prometa, sa odredbama Zakona o zračnom prometu (NN 132/98 i 178/04) itd.**

## INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 1.7.

Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture i pratećih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene.

Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

**Lokacije infrastrukturnih sustava označenih u grafičkom dijelu Plana označavaju dio infrastrukturnog sustava koji se može graditi u sklopu druge namjene prostora i samo je oznaka rezervacije prostora, a ne precizna lokacija niti posebna zona infrastrukturnog sustava.**

## PROMETNE POVRŠINE

### 1.8.

Zone prometnih površina namjenjene su gradnji kolnih, kolno-pješačkih, servisnih i pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane glavne, sabirne i ostale prometnice. Mrežom prometnica određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja lokacijske dozvole za prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu prometnu površinu.

**Planirani koridori „ostalih ulica“ prikazani u grafičkom dijelu Plana su najveći, dok u stvarnosti mogu biti i manji. Ove ulice mogu biti izvedene kao dvosmjerne ili jednosmjerne, te mogu imati jedan ili dva pješačka nogostupa, te u skladu s time treba odrediti njihov konačni profil. Najmanja širina kolnika za dvosmjerni promet je 5,5m, a za jednosmjerni 3,5m.**

**Opis planiranih profila prometnica je sadržan u poglavlju 3.4 Prometna i ulična mreža, tekstualnog obrazloženja Plana.**

Do izdavanja lokacijskih dozvola za prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine. Po izdavanju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

## SMJEŠTAJNI KAPACITETI

### 2.3.

Ukupni smještajni kapacitet u svim planiranim građevinama i na cjelokupnom području obuhvata Plana određuje se s najviše 1200 ležaja (najviše 810 osnovnih, uz 390 pomoćnih), pri čemu se smještajni kapaciteti u pojedinoj zoni određuju najvećim ukupnim dozvoljenim brojem ležaja i to:

oznaka zone	kapacitet (ukupno ležaja)	kapacitet (osnovnih ležaja)	kapacitet (pomoćnih ležaja)
T1	<u>320</u>	<u>220</u>	<u>100</u>
T4-1	<u>330</u>	<u>220</u>	<u>110</u>
T4-2	<u>310</u>	<u>205</u>	<u>105</u>
T4-3	120	80	40
T4-4	80	55	25
T4-5	40	30	10

### NOVO

oznaka zone	kapacitet (ukupno ležaja)	kapacitet (osnovnih ležaja)	kapacitet (pomoćnih ležaja)
T1	<u>530</u>	<u>385</u>	<u>145</u>
T4-1	<u>195</u>	<u>130</u>	<u>65</u>
T4-2	<u>230</u>	<u>150</u>	<u>80</u>
T4-3	120	80	40
T4-4	80	55	25
T4-5	40	30	10

## OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

### 2.4.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se na temelju prikaza korištenja i namjene površina iz grafičkog dijela Plana, konzultirajući pri tome odredbe prostornog plana šireg područja i ovog Plana, te vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

Tako određena, veličina građevne čestice mora imati površinu:



oznaka zone	približna površina zone (m <sup>2</sup> )	najmanja površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	najveća površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )
T1	<u>11000</u>	5000	istovjetna površini zone
T4-1	<u>9000</u>	1000	3000
T4-2	<u>8800</u>	1000	3000
T4-3	4200	800	1600
T4-4	3200	600	1200
T4-5	2000	600	1300

## NOVO

oznaka zone	približna površina zone (m <sup>2</sup> )	najmanja površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	najveća površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )
T1	<u>18150</u>	5000	istovjetna površini zone
T4-1	<u>5265</u>	1000	3000
T4-2	<u>5850</u>	1000	3000
T4-3	4200	800	1600
T4-4	3200	600	1200
T4-5	2000	600	1300

## GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

### 2.6.

Gradivi dio građevne čestice određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice,
- građevni pravac,
- izgrađenost građevne čestice.

Gradivi dio građevne čestice određuje se temeljem prostornog plana šireg područja, pri čemu se ovim Planom omogućava gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina uz ostale uvjete gradnje određene ovim Planom.

Građevni pravci određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

Najmanja izgrađenost građevne čestice ovim se odredbama ne propisuje. Najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

oznaka zone	najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice	
T1	za sve građevne čestice	<b>30% (25%) površine građevne čestice</b>
T4-1	za građevne čestice površine od 1000-2000m <sup>2</sup>	35% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 2000-3000m <sup>2</sup>	30% površine građevne čestice
T4-2	za građevne čestice površine od 1000-2000m <sup>2</sup>	35% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 2000-3000m <sup>2</sup>	30% površine građevne čestice
T4-3	za građevne čestice površine od 800-1200m <sup>2</sup>	40% površine građevne čestice
	za građevne čestice površine od 1200-1600m <sup>2</sup>	35% površine građevne čestice
T4-4	za sve građevne čestice	40% površine građevne čestice
T4-5	za sve građevne čestice	40% površine građevne čestice

**Koeficijent iskorištenosti građevinske čestice hotela jednak je stvarnom koeficijentu iskorištenosti postojeće izgrađene zgrade hotela u zoni T1, kako je opisano u tekstualnom dijelu ovoga Plana.**

## STARO

### OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

#### 2.7.

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

Način određivanja maksimalne visine građevina određuje se u skladu s odredbama važećeg prostornog plana šireg područja.

Najniža visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne utvrđuju.

Građevina može imati 1 podzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđuju se:

oznaka zone	najviša dozvoljena visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
T1	11	4 (P+2+M)
T4-1	9	3 (P+2)
T4-2	9	3 (P+2)
T4-3	7	2 (P+1)
T4-4	7	2 (P+1)
T4-5	7	2 (P+1)

U zonama T4-3, T4-4 i T4-5 u okviru posljednje nadzemne etaže može se urediti galerijski potkrovni prostor. Galerijski potkrovni prostor mora biti funkcionalno, i isključivo internom komunikacijom, povezan s posljednjom nadzemnom etažom kojoj pripada, te ne smije biti oblikovan na način da se, prema važećim propisima, može smatrati etažom.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se temeljem prostornog plana šireg područja.

# NOVO

## OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

### 2.7.

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje,
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje određuju se temeljem Zakona, prostornog plana šireg područja i odredbi ovoga Plana.

Najveća dozvoljena ukupna visina zgrade hotela je 20,00 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine, do najviše točke krovne ploče na hotelu.

Iznad ovako utvrđene ukupne visine građevine mogu se graditi i/ili postavljati elementi vertikalnih komunikacija poput liftova i stepeništa, te strojarski elementi, antene, ograde prohodnih terasa i sl.

Nadzemnim etažama, prema opisu etaža određenom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, se smatraju: Prizemlje (P), Katovi (K) i Potkrovlje (Pk). Podzemne etaže su: Podrum (Po), Suteran (S) i svaki drugi prostor koji svojom definicijom spada između navedene dvije kategorije.

Najniža visina i najmanji broj nadzemnih etaža ovim se odredbama ne utvrđuju.

Građevina može imati 1 podzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina i najveći broj nadzemnih etaža utvrđuju se:

oznaka zone	najviša dozvoljena visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
T1	20	4 (P+3K)
T4-1	9	3 (P+2K)
T4-2	9	3 (P+2K)
T4-3	7	2 (P+1K)
T4-4	7	2 (P+1K)
T4-5	7	2 (P+1K)

U zonama T4-3, T4-4 i T4-5 u okviru posljednje nadzemne etaže može se urediti galerijski potkrovni prostor. Galerijski potkrovni prostor mora biti funkcionalno, i

isključivo internom komunikacijom, povezan s posljednjom nadzemnom etažom kojoj pripada, te ne smije biti oblikovan na način da se, prema važećim propisima, može smatrati etažom.

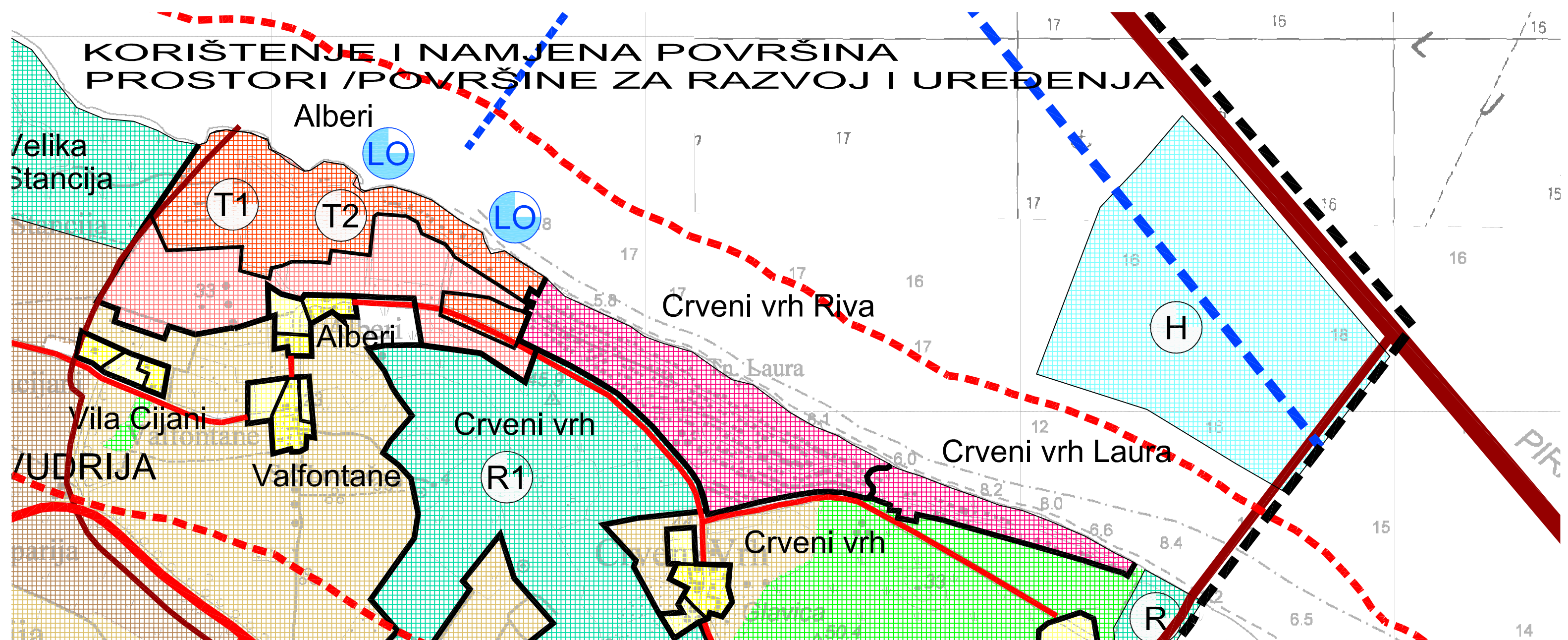
Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se temeljem prostornog plana šireg područja i ovih odredbi.

Krov hotela je ravan, sa različitim razinama kod pojedinih dijelova građevine, prateći smjer nagiba terena.



## **B. Izvod iz PPUG Umag**

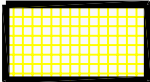
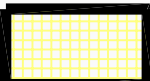
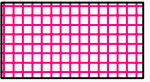
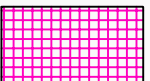
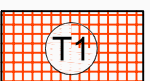
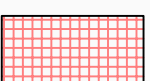

# KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJA



## LEGENDA

-  ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
- CESTOVNI PROMET
-  ŽUPANIJSKA CESTA
-  LOKALNA CESTA
-  OSTALE CESTE
- POMORSKI PROMET
- MORSKA LUKA ZA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
-  OSTALE LUKE
-  UNUTARNJI PLOVNI PUT

## PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - izgrađeni dio
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - neizgrađeni dio
- RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINE IZVAN NASELJA
-  - STAMBENO TURISTIČKA NAMJENA - izgrađeni dio
-  - STAMBENO TURISTIČKA NAMJENA - neizgrađeni dio
-  - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - izgrađeni dio  
- hotel - T1 , turističko naselje - T2 , kamp - T3
-  - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - neizgrađeni dio
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
-  - golf igralište - R1 , jahački centar - R2 ,  
- sportsko letilište - R6 , sportsko rekreacijski centar - R7  
- sportski centar - R8 , zabavni centar - R9

## IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA - TURISTIČKE ZONE "ALBERI - ZAPAD"

IZVOD IZ USKLAĐENJA  
PPUG UMAGA SA ZOP - om  
MJ. 1:10 000



**C. Geodetski snimak stanja izgrađenosti na dan  
03.08.2007.**

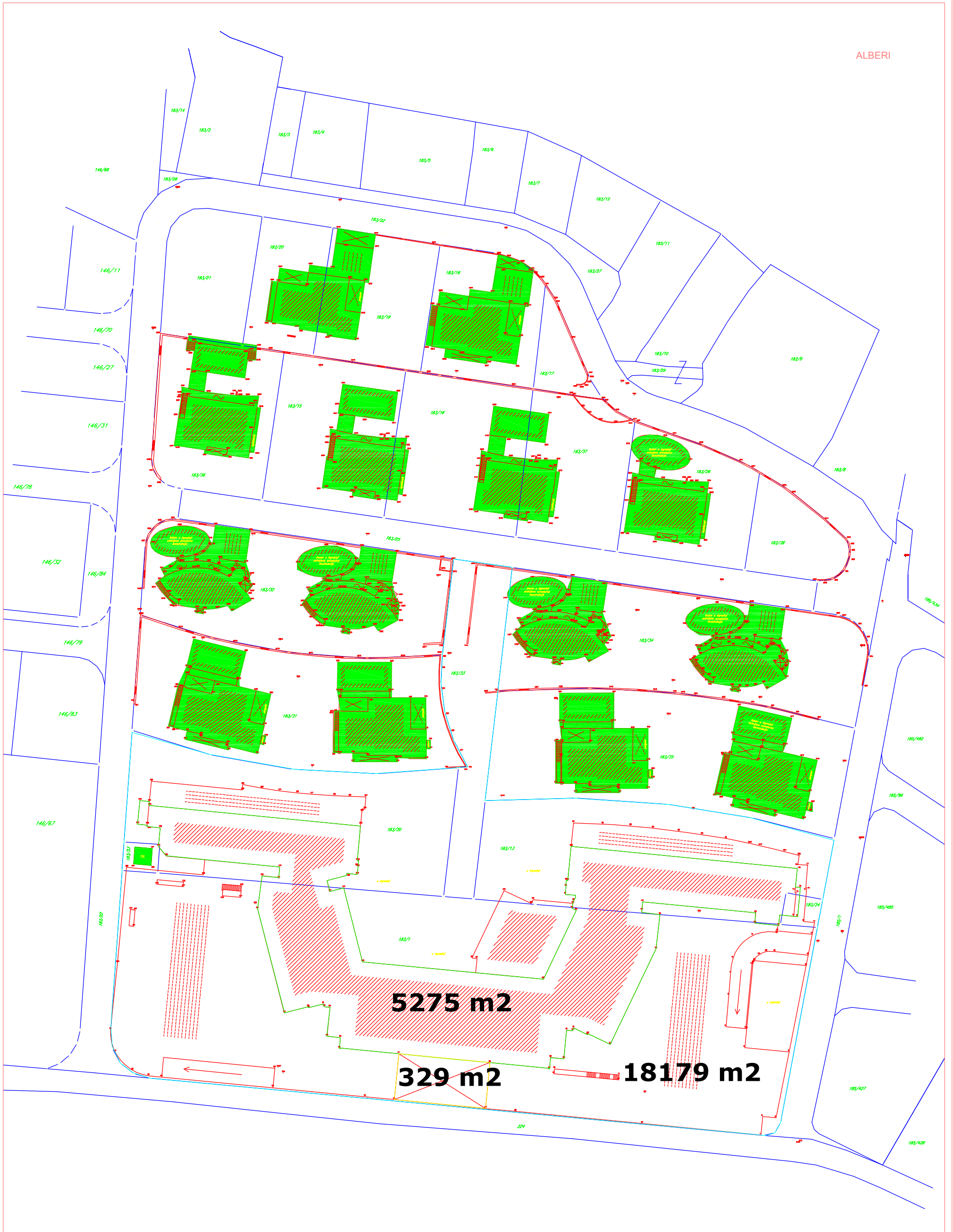
# SITUACIJA

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE  
Dragutin Mataija dipl.ing.geod.  
za samostalno obavljanje djelatnosti  
UMAG, Valica, Barboj 36c

(Stanje izgrađenosti na dan 03.08.2007.)

MJERILO 1 : 1000

K.O. SAVUDRIJA  
D.L. 4



**Hotel-kig=30%**

## D. Popis sektorskih dokumenata i propisa

- Izrada ove Izmjene i dopune Plana je započeta 2007.g., u skladu sa tada važećim Zakonom o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04). Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva je 01.02.2006.g. (Klasa:350-02/05-04/164; Urbr: 531-06-06-4) izdalo svoju suglasnost na Plan, vezano na odredbe čl.45a, obzirom da se područje obuhvata Plana nalazi u kopnenom dijelu zaštićenog obalnog područja mora.
- Izmjena i dopuna Plana je dovršena u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07). Od posebnog značaja za ovu izmjenju i dopunu Plana su odredbe čl.2, stavka 1., koje definiraju dijelove(etaže) i visinu građevine, te odredbe čl. 52, stavak 1., podstavak 6., koje određuju najveću dozvoljenu izgrađenost građevne čestice.
- Gabariti zgrade hotela (i drugi uvjeti gradnje i uređenja) su još definirani Prostornim planom uređenja Grada Umaga (SN Grada Umaga br.3/04, 9/04 i 6/06)
- Zakon o zračnom prometu (NN 132/98, 178/04 i 46/07) Članak 79.:
  - »(1) Poradi sigurnosti zračnog prometa i urednosti odvijanja prijevoza u zračnom prometu, operator aerodroma mora, prije početka radova na aerodromu ili drugom objektu od značaja za sigurnost zračnog prometa, iz članka 78. ovoga Zakona, pribaviti posebno odobrenje koje izdaje Ministarstvo, uz prethodno pribavljenu suglasnost ministarstva nadležnog za poslove obrane i ministarstva nadležnog za unutarnje poslove, ako je funkcija objekata u njihovoj nadležnosti.
  - (2) Ako je za radove iz stavka 1. ovoga članka potrebna građevinska dozvola ili drugi akt kojim se odobrava građenje, posebno odobrenje se može izdati nakon konačnosti građevinske dozvole ili drugog akta.

## **E. Zahtjevi i mišljenja**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,  
PROSTORNOG UREĐENJA I  
GRADITELJSTVA

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

Uprava za prostorno uređenje

Klasa: 350-02/08-13/16  
Ur.br.: 531-06-08-02  
Zagreb, 15. srpnja 2008.

Republika Hrvatska - Republic of Croatia  
Županija Istarska - Regione Istriana  
Grad Umag - Città di Umago

Prijenot:	16-07-2008	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
35001/0701142-		
Šifra	Prilog	Vrij.
2008-07-15		

704/3254

**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD UMAG**  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
i komunalne djelatnosti

**52470 UMAG**  
Trg slobode 7

**PREDMET:** Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi - zapad - suglasnost, daje se

Veza, Vaša klasa: 350-01/07-01/12, urbroj: 2105/05-07/04-08-45

Temeljem odredbe članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07 - u daljnjem tekstu: Zakon), Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, i z d a j e

**SUGLASNOST**

na konačni prijedlog Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi - zapad ("Službene novine grada Umaga", br. 02/02) koji je usklađen s odredbama Zakona kojima se uređuje zaštićeno obalno područje.

O tome obavijest:  
Istarska županija  
Upravni odjel za prostorno  
uređenje i gradnju





**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
 Javna ustanova  
**Zavod za prostorno uređenje**  
**Istarske županije**

52 100 Pula, sv. Teodora 2  
 tel: 591 223, 222 720 fax: 222 564

Klasa: 350-03/08-03/06  
 Urbroj: 2163/1-20/1-08-02  
 Pula, 11. srpanj 2008.g.

Republika Hrvatska - Republica di Croazia  
 Županija Istarska - Regione Istriana  
 Grad Umag - Città di Umago

Donesen: 14-07-2008	
Klasifikacijska oznaka	Odg. jed.
55001/0701/12	
Službeni broj	Prilog Vrij.
2012-07008-47	

→ 07/3803

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD UMAG**

Upravni odjel za prostorno uređenje  
 i komunalne djelatnosti

**Predmet:** Mišljenje o usklađenosti konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad  
 - daje se

**Veza:** Vaš broj Klasa: 350-01/07-01/12, Urbroj: 2105/05-07/04-08-46, zaprimljen u ovom Zavodu 9.07.2008.

Temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07) daje se slijedeće

**MIŠLJENJE**

Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad (u daljnjem tekstu: UPU), izrađen od strane "URBIS.72" d.d. Pula, usklađen je s Prostornim planom uređenja Grada Umaga (SN Grada Umaga 03/04, 09/04 i 06/06) i Prostornim planom Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05-pročišćeni tekst)

Shodno iznesenom daje se pozitivno mišljenje na konačni prijedlog DPU-a

Grad Umag dužna je sukladno članku 63. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07), po donošenju UPU-a, isti dostaviti ovom Zavodu u roku od 15 dana od objave Odluke u službenom glasilu Grada Umaga.



Pr. Ravnateljica:

Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.



## HRVATSKE VODE

Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova  
51000 RIJEKA, Đure Šporera 3

Klasa:350-02/08-01/0000459  
Ur.broj:374-23-4-08-2  
Rijeka, 29.05.2008.

Republika Hrvatska - Republica di Croazia  
Županija Istarska - Regione Istriana  
Grad Umag - Città di Umago

207/2482

Primijeno:	02-06-2008
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.
Uredžbeni broj:	Prilog Vrij.
2009/08/1008-32	

HRVATSKE VODE, Zagreb - Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko - istarskih slivova, Rijeka, u povodu zahtjeva Upravnog odjela za prostorno uređenje i komunalnu djelatnost Grada Umaga, Klasa:350-01/07-01/35, Ur.broj:2105/05-07/04-08-36 od 21.05.2008. godine, radi izdavanja predhodnog mišljenja, u smislu odredbi članka 13. stavak 8. "Izmjena i dopuna Zakona o vodama (NN 150/05), te nakon pregleda dostavljene tehničke dokumentacije, izdaju:

## PREDHODNO MIŠLJENJE

na Izmjene i dopune UPU "Turistička zona Alberi zapad" Umag - Nacrt prijedloga

## OBRAZOŽENJE

Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalnu djelatnost Grada Umaga zatražio je predhodno mišljenje na Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna UPU "Turistička zona Alberi zapad" Umag, izrađenog od "Urbis 72" d.d. Pula, br.ug. 5893, koordinator plana V. Ferlin, dipl.ing.arh. a voditelj plana D. Radolović,dipl.ing.arh..

Prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (Sl.N 12/05) predmetna lokacija UPU –a nalazi se van zona sanitarne zaštite.

Plan upravljanja vodnim područjem nije donesen. Temeljem gore narečenog dostavljeni elaborat nije u suprotnosti sa vonogospodarskim interesima, te "Hrvatske vode – VGO Rijeka" daju pozitivno predhodno mišljenje na Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna UPU "Turistička zona Alberi zapad" Umag.

Pripremile:

Nadija Belić,ing.grad.



Direktor:

Gordan Gašparović,dipl.ing.grad.

Dostaviti:

Grad Umag,  
Upravni odjel za prostorno uređenje i  
komunalne djelatnosti (x2)

Na znanje:

- Stručne službe  
- Arhiva



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu prirode  
klasa: 612-07/08-49/496  
ur. broj: 532-08-03/1-08-2  
Zagreb, 10. lipnja 2008.

Republika Hrvatska - Republica di Croazia  
Županija Istarska - Regione Istriana  
Grad Umag - Citta' di Umago

Primljeno: 16-06-2008		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
350-01/07-01/35		
... broj	Prilog	Vrij.
2105/05-07/04-08-37		

24/3041

ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD UMAG  
Upravni odjel za prostorno uređenje i  
komunalne djelatnosti  
UMAG

Predmet: Konačni prijedlog izmjena i dopuna  
UPU turističke zone Alberi - zapad  
-mišljenje

Veza vaša klasa: 350-01/07-01/35  
ur. broj: 2105/05-07/04-08-37

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode zaprimila je vaš dopis kojim nam na uvid dostavljate primjerak Konačnog prijedloga izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi Zapad koji je izradila tvrtka „urbis.72“ d.d. iz Pule, i obavezne priloge UPU, te tražite prethodnu suglasnost na isti. Sukladno članku 124. Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine 70/05) u postupku donošenja prostornih planova koji obuhvaćaju zaštićeno područje pribavlja se prethodna suglasnost Ministarstva. U obuhvatu UPU turističke zone Alberi - zapad ne nalazi se niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode, stoga se ne izdaje prethodna suglasnost na navedeni prostorni plan, već samo mišljenje.

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju i dokumentaciju koja se čuva u Ministarstvu kulture, Upravi za zaštitu prirode, utvrđeno je da nemamo primjedbi na Konačni prijedlog izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Aberi - zapad te se isti može uputiti u postupak donošenja.



Privitak: Konačni prijedlog izmjena i dopuna UPU TZ Alberi - zapad

Dostavlja se:

1. Naslovu
2. Evidencija
3. Pismohrana





REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE  
KONZERVATORSKI ODJEL U PULI

Pula, Grada Graza 2

Tel.: 385-52-375-660; fax 385-52-223-590

Poreč, Sv. Maura 16

Tel.: 385-52-451-711; fax 385-52-451-829

KLASA: 612-08/07-10/4034

URBROJ: 532-04-14/4-08-04

Pula, 10. lipnja 2008.

Republika Hrvatska - Republica di Croazia  
Županija Istarska - Regione Istriana  
Grad Umag - Città di Umago

Primijeno:	13-06-2008	Org. jed
Klasifikacijska oznaka	350-01/07-01/35	
Urudžbeni broj	2007/05-07/04-08-35	Prilog Vrij.

-07/3034

**GRAD UMAG**

Upravni odjel za prostorno uređenje  
i komunalne djelatnosti  
Trg slobode 7, p.p. 101  
52470 Umag

**PREDMET:** Grad Umag, - Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi – zapad - **suglasnost**

**VEZA VAŠ BROJ:** Kl: 350-01/07-01/35, Urbroj: 2105/05-07/04-08/35  
od 21. svibnja 2008. godine.

U području obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi – zapad ne postoje kulturna dobra u smislu važećih propisa.

U skladu s člankom 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03 i 157/03), nadležno tijelo – Konzervatorski odjel u Puli, izdaje suglasnost na Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi – zapad, izrađen u tvrtci Urbis.72, godina izrade 2007-2008., u obliku kako je dostavljen i arhiviran u ovom Odjelu.

**PROČELNICA**



*Narčisa Bolšec Ferri, prof.*

**Dostaviti:**

1. Naslovu,
2. Arhiva-ovdje.

## **F. Izvješća o javnoj raspravi i prethodnoj raspravi**

Na temelju članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN», 76/07) i članka 99. Statuta Grada Umaga («Službene novine Grada Umaga», br. 9/01), Gradsko poglavarstvo Grada Umaga na sjednici od 24. lipnja 2008. godine donosi sljedeći

## ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad.
2. Nakon ishoda zakonom propisanih suglasnosti, Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad uputit će se Gradskom Vijeću na donošenje.
3. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 350-01/07-01/12  
Ur. Broj: 2105/05-02/01-08-42  
Umag, 24. lipnja 2008.

GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA UMAGA



PREDSJEDNIK  
GRADSKOG POGLAVARSTVA  
Vlado Kraljević

Na temelju članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN», 76/07) i članka 99. Statuta Grada Umaga («Službene novine Grada Umaga», br. 9/01), Gradsko Poglavarstvo Grada Umaga na sjednici od 8. svibnja 2008. godine donosi sljedeći

## ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad te planerska rješenja koja su ugrađena u Plan na osnovu dostavljenih primjedbi.
2. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 350-01/07-01/12  
Urbroj: 2105/05-02/01-08-32  
Umag, 8. svibnja 2008.

GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA UMAGA



PREDSJEDNIK  
GRADSKOG POGLAVARSTVA  
Vlado Kraljević

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
GRAD UMAG

Upravni odjel za prostorno uređenje i  
komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
CITTA' DI UMAGO

Assessorato all'assetto territoriale e  
attività comunali

KLASA: 350-01/07-01/12  
UR.BROJ:2105/05-09/01-08-27  
Umag, 25. ožujka 2008.

**PREDMET: Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad**

Zaključkom Gradskog Poglavarstva klasa: 350-01/07-01/12, ur.broj: 2105/05-02/01-08-21 od 13. veljače 2008. utvrđen je Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad (dalje: Plan) i upućen u javnu raspravu.

Dana 20. veljače 2008. godine objavljena je obavijest u javnim glasilima ("Glas Istre" i «La voce del popolo») te istovremeno istaknute obavijesti na javnim oglasnim tablama Grada Umaga.

Javna rasprava o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad održana je od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.

Uvid u Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad moguće je bilo izvršiti u predvorju Gradske vijećnice u Umagu, Garibaldi 6, prizemlje, svakim radnim danom od 8.00 sati do 14.00 sati u vrijeme trajanja javne rasprave.

Javno izlaganje održano je u utorak, 11. ožujka 2008. godine s početkom u 18.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Umaga.

Tijekom trajanja javne rasprave, primjedbe i prijedlozi na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad mogli su se podnositi na mjestu uvida – u Knjigu primjedbi i prijedloga, ili pismenim putem na naslov: Grad Umag, Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Trg Slobode br. 7, p.p. 101, 52470 Umag.

Poslana je pismena obavijest članovima Vijeća Mjesnog odbora Savudrija i održano posebno izlaganje za članove dana 18. ožujka 2008.

### **Pismene primjedbe i prijedlozi zaprimljeni u Gradskoj pisarnici**

Tijekom vremena određenog za davanje primjedbi i prijedloga, u Gradskoj pisarnici nije bilo zaprimljenih zahtjeva.

### **Knjiga primjedbi i prijedloga**

**Tijekom javne rasprave u Knjizi primjedbi i prijedloga zapisana je jedna (1) primjedba – SKIPER HOTELI d.o.o.**

**a. Prihvaća se, ukupna dozvoljena visina građevine 20m mjereno prema važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN, 76/07).**

**b. Prihvaća se, umjesto oznake etaže „M“, treba stajati „3K“.**

**c. Primjedba vezana na omogućavanje smještaja heliodroma na krovu zgrade se uvjetno prihvaća, uz napomenu, da se isto ne smatra zasebnom etažom. Odobravanje smještaja heliodroma ne podrazumijeva zahvate koji bi bili suprotni odredbama bilo kojeg pozitivnog propisa.**

NAPOMENA: Primjedbe a,b,i c se odnose na način definiranja visina i katnosti, te će se odredbe Plana uskladiti sa time.

**d. Primjedba vezano za mogućnost izgradnje prometnica s jednostranim nogostupom, prihvatljiva je. U odredbe za provođenje unosi se tekst iz tekstualnog dijela Plana, a koji se odnosi na istu materiju.**

**PRILAŽE SE IZMIJENJENI SADRŽAJ PLANA, U SKLADU SA PRIHVAĆENIM NAVEDENIM PRIMJEDBAMA.**

Sastavni dio ovog Izvješća čine sljedeći prilozi:

1. Dokazi o objavu javne rasprave:
  - obavijesti u javnim glasilima „Glas Istre“ i „La voce del popolo“, 20. veljače 2008;
  - obavijesti na javnim oglasnim tablama Grada Umaga;
2. Poziv za članove Mjesnog odbora Savudrija;
3. Zapisnik sa javnog izlaganja
4. Zapisnik sa izlaganja za članove Mjesnog Odbora Savudrija
5. Dokaz o sudjelovanju osoba u javnom izlaganju
6. Dokaz o sudjelovanju pozvanih osoba u izlaganju za članove MO Savudrija
7. Knjiga primjedbi na hrvatskom jeziku
8. Knjiga primjedbi na talijanskom jeziku

Izvješće izradili:

Za Izrađivača Plana, odgovorni voditelj  
Urbis 72 d.d. Pula  
Dragan Radolović, dipl.ing.arh.



Za Nositelja izrade Plana  
Grad Umag  
Vida Fejlin, dipl.ing.grad.



GLAS ISTRE 20.02.08.

**TREZOR**  
Glavni urednik

USAMLJENI STE? Agencija "Zajedno" je uz vas; nazovite 0-24h, diskrecija zajamčena. 060/65-65-05, 098/174-9933, (6.82 kn/min fiksna linija, 7.82 kn/min mobitel).

001-800135

ŽENE I MUŠKARCI, stari i mladi! Članarina besplatna, diskrecija 100% zagarantirana. Srodna duša za tebe 060/633-366; 6,83kn/min, Zvono u.o. Zartini 8, Labin. Tel: 051/931-828, MB:90071751.

001-800127

**RAZNO**

**prodaja**

100% poboljšanje potencije uz nove, vrhunske proizvode, diskrecija, upute. 098/9344-387.

001-800181

ZRELI stajski gnoj s utovarom, Poreč. 098/219-253.

001-800216

# vrijeme je

marketing & ekonomska propaganda Glasa Istre

telefoni:

591-538

591-539

591-540

591-541

591-542

591-537

telefaks

591-544

modem

591-559

24 sata

Vama  
na  
usluzi

telefon

502-502

Na temelju članka 85. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN», 76/07) i Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Umaga, klasa: 350-01/07-01/12, ur. broj: 2105/05-02-07-21, od 13. veljače 2008. godine daje se

### OBAVIJEST

#### O ODRŽAVANJU JAVNE RASPRAVE O PRIJEDLOGU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD

1. Javna rasprava o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad provest će se od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.
2. Uvid u Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad moći će se izvršiti u predvorju Gradske vijećnice u Umagu,

Garibaldi 6, prizemlje, svakim radnim danom od 8.00 sati do 14.00 sati u vrijeme trajanja javne rasprave.

3. Javno izlaganje održat će se u utorak, 11. ožujka 2008. godine s početkom u 18.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Umaga.
4. Tijekom trajanja javne rasprave, primjedbe i prijedlozi na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad mogu se podnositi na mjestu uvida – u Knjigu primjedbi i prijedloga, ili pismenim putem na naslov: Grad Umag, Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Trg Slobode br. 7, p.p. 101, 52470 Umag. Primjedbe i prijedlozi koji ne budu sadržavali ime i prezime i potpun naslov podnositelja ili ne budu čitki, neće se uzimati u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I KOMUNALNE DJELATNOSTI GRADA UMAGA

Ep003438

NCIATO DALLA SUA AGENZIA PER LA FINE DI AGOSTO

# concerto sulla spiaggia di Budva

versario di carriera. La star in- sarà alla spiaggia Jaz di Budva, o frequentata nei mesi estivi, lo o luogo dove l'estate scorsa si o esibiti i leggendari "Rolling es". La manifestazione musicale trarà molto probabilmente alla fine osto o nei primi giorni di settem-

bre. L'intero evento, dalla produzione fino al dopo concerto, verrà a costare oltre cinque milioni di dollari.

Secondo il presidente dell'Agenzia turistica montenegrina, Blažo Radoman, il concerto della celebre cantante assicurerà grande popolarità e pubblicità alla regione. "A confermare il grande interesse per l'evento - spiega Radoman -, sono le numerose richieste di carattere informati-

vo che ci pervengono giornalmente dai paesi confinanti con il Montenegro. Al momento non siamo in grado di affermare con certezza quale sarà il prezzo del biglietto. Tuttavia posso assicurare i numerosi ammiratori che il costo sarà certamente minore di quello per i "Rolling Stones". Sarà il comune di Budva assieme ai co-organizzatori a coprire i costi del concerto, per il quale s'ipotizza una partecipazione di centomila spettatori.

Madonna sarà a Budva per circa tre giorni assieme alla famiglia, il marito, regista di fama, Guy Ritchie, e i loro tre figli. La cantante americana di origine italiana, sarà preceduta del suo team organizzativo di circa 200 persone, che si occuperà dell'allestimento del palcoscenico e della scenografia. L'evento segnerà la prima visita della cantante nei paesi dell'ex Jugoslavia.



La celebre cantante

## Concorso pubblico per

beni immobili e le condizionate esposte sull'albo pre-aso Bembo 1, il giorno 20

marzo 2008 alle ore 11,00. Sono ricevibili presso il Settore di Valle o al num.tel. 052/

Regolamento sulla valutazione dell'impatto ambientale (GU n. per lo sviluppo sostenibile della Regione Istriana pubblica la

## 'A DELLO STUDIO SULL'IMPATTO SURA DELLA STAZIONE DI BENZINA (TANNOVA-COSTA)»

ale concer- stazione di pubblico in e per la va- l'intervento itasi il gior-

La versione intera dello Studio verrà pubblicata sul sito internet della Regione Istriana ([www.istria.hr](http://www.istria.hr)).

IV - Il dibattito pubblico concernente l'intervento pianificato si terrà il giorno 3 marzo 2008, nei vani della Città di Cittanova, piccola sala del Consiglio, Piazza Grande n. 1 con inizio alle ore 17,00.

Alla presentazione vi saranno i rappresentanti dell'investitore, l'impresa "OMV" S.p.A. di Zagabria e i rappresentanti dell'esecutore dello Studio, l'impresa Urbis S.p.A. di Pola che illustreranno gli elementi tecnico-tecnologici del progetto, come pure le misure di tutela ambientale definite dallo Studio.

V- Le opinioni, proposte e osservazioni circa lo Studio sull'impatto ambientale di cui al punto I del presente comunicato, si possono scrivere negli appositi registri situati accanto agli studi e recapitare in forma scritta entro il termine previsto per la visione pubblica, non oltre il 13 marzo 2008 all'indirizzo:

**Città di Cittanova**  
Assessorato al sistema comunale, l'assetto territoriale, la tutela ambientale e l'economia  
Piazza Grande 1  
52466 Cittanova

mpatto am- omunicato, 4 giorni, ri- marzo 2008, ittà di Citta- a Grande n. 4,00 e nibile della a ambienta- 8 nei giorni

IN MEMORIAM

**Monica Molassi  
in Starčić**

20 II 2003 - 20 II 2008

La ricordano sempre  
con tanto affetto

le zie LIDIA e LIVIA

Capodistria - Novi Sad,  
20 febbraio 2008

Ai sensi dell'Art. 85 della Legge sull'assetto territoriale e l'edificazione (Boll. Uff., n. 76/07), vista la risoluzione della Giunta Municipale di Umago, classe:350-01/07-01/12, n.prot: 2105/05-02-07-21, del 13 febbraio 2008, viene pubblicato il seguente

## Avviso

SUL DIBATTITO PUBBLICO ATTINENTE ALLA PROPOSTA DI MODIFICHE E INTEGRAZIONI DEL PIANO URBANISTICO DELLA ZONA TURISTICA ALBERI-OVEST

1. Il dibattito pubblico attinente alla Proposta del Piano urbanistico della zona turistica Alberi-ovest si terrà dal 28 febbraio al 14 marzo 2008.

2. La visione pubblica della Proposta di modifiche e integrazioni del Piano urbanistico della zona turistica Alberi-ovest potrà essere effettuata nel salone d'ingresso del Palazzo municipale di Umago, Via Giuseppe Garibaldi 6, tutti i giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 14.00 nel periodo di durata del dibattito pubblico.

3. La presentazione pubblica si terrà martedì, 11 marzo 2008, alle ore 18.00 presso la Sala del Consiglio municipale di Umago.

4. Nel periodo di durata del dibattito pubblico, le eventuali osservazioni e proposte inerenti alla Proposta di modifiche e integrazioni del Piano urbanistico della zona turistica Alberi-ovest possono essere presentate in loco previa annotazione nell'apposito Libro delle osservazioni e proposte, altresì per iscritto all'attenzione della: Città di Umago, Assessorato alla pianificazione territoriale e attività comunali, Piazza Libertà 7, c.p. 101, 52470 Umago. Le osservazioni e proposte pervenute senza nominativo e recapito completo del mittente o che risulteranno illeggibili, non verranno prese in considerazione nella fase di allestimento del rapporto sul dibattito pubblico.

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTIVITÀ COMUNALI DELLA CITTÀ DI UMAGO





**GRAD UMAG  
CITTA' DI UMAGO**

**Gradsko Poglavarstvo Grada Umaga obavještava građane da se**

**JAVNA RASPRAVA**

**O PRIJEDLOGU IZMJENA I DOPUNA  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD  
održava od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine**

Uvid u Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad moći će se izvršiti u predvorju Gradske vijećnice u Umagu, Garibaldi 6, prizemlje, svakim radnim danom od 8.00 sati do 14.00 sati u vrijeme trajanja javne rasprave.

**JAVNO IZLAGANJE**

održat će se u utorak, **11. ožujka 2008.** godine s početkom u 18.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Umaga.

Tijekom trajanja javne rasprave, primjedbe i prijedlozi na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad mogu se podnositi na mjestu uvida – u Knjigu primjedbi i prijedloga, ili pismenim putem na naslov: Grad Umag, Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Trg Slobode br. 7, p.p. 101, 52470 Umag. Primjedbe i prijedlozi koji ne budu sadržavali ime i prezime i potpun naslov podnositelja ili ne budu čitki, neće se uzimati u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

---

**La Giunta municipale della Citta' di Umago avvisa la cittadinanza che il**

**DIBATTITO PUBBLICO**

**ATTINENTE ALLA PROPOSTA DI MODIFICHE E INTEGRAZIONI  
DEL PIANO URBANISTICO DELLA ZONA TURISTICA ALBERI-OVEST  
si terrà dal 28 febbraio al 14 marzo 2008.**

La visione pubblica della Proposta di modifiche e integrazioni del Piano urbanistico della zona turistica Alberi-ovest potrà essere effettuata nel salone d'ingresso del Palazzo municipale di Umago, Via Giuseppe Garibaldi 6, tutti i giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 14.00 nel periodo di durata del dibattito pubblico.

**LA PRESENTAZIONE PUBBLICA**

si terrà martedì, **11. marzo 2008**, alle ore 18.00 presso la Sala del Consiglio municipale di Umago.

Nel periodo di durata del dibattito pubblico, le eventuali osservazioni e proposte inerenti alla Proposta di modifiche e integrazioni del Piano urbanistico della zona turistica Alberi-ovest possono essere presentate in loco previa annotazione nell'apposito Libro delle osservazioni e proposte, altresì per iscritto all'attenzione della: Città di Umago, Assessorato alla pianificazione territoriale e attività comunali, Piazza Libertà 7, c.p. 101, 52470 Umago. Le osservazioni e proposte pervenute senza nominativo e recapito completo del mittente o che risulteranno illeggibili, non verranno prese in considerazione nella fase di allestimento del rapporto sul dibattito pubblico.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**

**GRAD UMAG**

Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**

**REGIONE ISTRIANA**

**CITTA' DI UMAGO**

Assessorato all'assetto territoriale e attivita' territoriali

KLASA: 350-01/07-01/12

UR.BROJ:2105/05-07/04-08-23

Umag, 13. ožujka 2008.

**1. MJESNI ODBOR „SAVUDRIJA“**  
n/r Predsjednika Gosp. Pertića  
**2. ČLANOVIMA MJESNOG ODBORA „SAVUDRIJA“**

**PREDMET:** Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad  
- **poziv na sastanak**

Na temelju članka 85. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN», 76/07) i Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Umaga, klasa: 350-01/07-01/12, ur. broj: 2105/05-02-07-21, od 13. veljače 2008. godine, Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad (u daljnjem tekstu Prijedlog Plana) upućen je u javnu raspravu u trajanju od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.

U shrvu razmatranja Prijedloga Plana od strane Mjesnog odbora „Savudrija“, pozivamo Vas na izlaganje Prijedloga Plana, dana 18. ožujka (utorak) u 13.00 sati, u prostorijama Gradske palače Grada Umaga, ul. Garibaldi br. 6.

Obrazloženje će dati izrađivači Prijedloga Plana iz tvrtke Urbis 72 d.d. Pula.

S poštovanjem,



**Dostaviti:** - Naslovnica  
- Pismohrana



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
GRAD UMAG  
Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
CITTA' DI UMAGO  
Assessorato all'assetto territoriale e attività comunali

KLASA: 350-01/07-01/12  
UR.BROJ:2105/05-07/04-08-28  
Umag, 20. ožujka 2008.

**PREDMET: Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad**  
**- ZAPISNIK SA JAVNOG IZLAGANJA**

Zaključkom Gradskog Poglavarstva klasa: 350-01/07-01/12, ur.broj: 2105/05-02/01-08-21 od 13. veljače 2008. utvrđen je Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad (dalje: Plan) i upućen u javnu raspravu od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.

Javno izlaganje o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad održano je dana 11. ožujka 2008. godine u Gradskoj Vijećnici Grada Umaga, ul. G. Garibaldi br. 6, Umag, s početkom u 18,10 sati.

Prisutne osobe povodom javnog izlaganja:

- za Izrađivača Plana, tvrtka „URBIS 72“ d.d. Pula: Gosp. Dragan Radolović, dipl. ing. arh, i Gosp. Nenad Novković, dipl. ing. arh.
- za Grad Umag: Dogradonačelnica, Gđa Mirjana Vrbat Skopac, dipl. ing. arh.; Pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Gđa Vida Ferlin, dipl. ing. građ; Stručni suradnik za prostorno uređenje Gosp. Davor Brežnik, dipl. ing. građ;
- za Investitora, tvrtka „SKIPER HOTELI“ d.o.o. Savudrija: Gđa Ljubica Marfan.
- Gradski Vijećnik, Gosp. Vili Bassanese i Gradski Vijećnik, Gosp. Mauro Jurman.

Javno izlaganje je uvodnim obrazloženjem započela Dogradonačelnica Mirjana Vrbat Skopac.

Radolović je naglasio razloge Izmjena i dopuna Plana, odnosno ukazao na potrebu Investitora u cilju povećavanja površine planske namjene T1, izgradnje turističkih kapaciteta unutar zone zahvata planirana na temelju jedinstvene građevinske dozvole te smještaj nadzemnih trafostanica unutar gabarita hotelskog kompleksa.

Radolović je također naglasio, da se Plan mora usaglasiti sa Prostornim planom uređenja Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 03/04, br. 09/04, 06/06) te sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07).

Javno izlaganje je vodio Nenad Novković, prezentirajući sadržaj Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad, kao iskaz isključivo privatnog interesa.

Postavljena pitanja povodom javnog izlaganja

Ljubica Marfan postavila je pitanje vezano za utvrđivanje maksimalne visine postojećeg hotelskog kompleksa, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07). Glede navedenog, upućena je o mogućnostima davanja primjedbe neposredno u Zapisnik i/ili pismenim putem. Ljubica Marfan tražila je, da primjedba uđe u Zapisnik.

Tijekom javnog izlaganja nisu izjavljene druge primjedbi od strane prisutnih osoba, niti je bilo drugih pitanja.

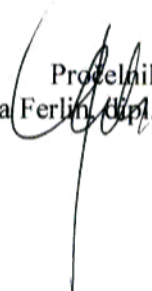
Javno izlaganje zaključeno je u 19,15 sati.

Izvešće izradio:

Davor Brežnik, dipl. ing. građ.



Pročelnik,  
Vida Ferlin, dipl. ing. građ.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD UMAG**

Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
**CITTA' DI UMAGO**

Assessorato all'assetto territoriale e attività comunali

KLASA: 350-01/07-01/12  
UR.BROJ:2105/05-07/04-08-29  
Umag, 20. ožujka 2008.

**PREDMET: Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad**  
**- Zapisnik sa izlaganja za članove Mjesnog Odbora Savudrija**

Zaključkom Gradskog Poglavarstva klasa: 350-01/07-01/12, ur.broj: 2105/05-02/01-08-21 od 13. veljače 2008. utvrđen je Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad (dalje: Plan) i upućen u javnu raspravu od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.

Na temelju članka 87. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07) dana 18. ožujka 2008. godine održano je izlaganje o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad za članove Mjesnog Odbora Savudrija u Gradskoj Vijećnici Grada Umaga, ul. G. Garibaldi br. 6, Umag, s početkom u 13,15 sati.

Prisutne osobe povodom izlaganja:

- za Izrađivača Plana, tvrtka „URBIS 72“ d.d. Pula: Gosp. Nenad Novković, dipl. ing. arh.
- za Grad Umag: Dogradonačelnica, Gđa Mirjana Vrbat Skopac, dipl. ing. arh.; Pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Gđa Vida Ferlin, dipl. ing. građ.; Stručni suradnik za prostorno uređenje Gosp. Davor Brežnik, dipl. ing. građ.;
- za Mjesni Odbor Savudrija: Predsjednik Mjesnog Odbora, Gosp. Livio Pertić; Gosp. Marino Kocijančić, član Mjesnog Odbora; Gosp. Danilo Latin, član Mjesnog Odbora.

Izlaganje je uvodnim obrazloženjem započela Dogradonačelnica Mirjana Vrbat Skopac.

Izlaganje je vodio Nenad Novković, prezentirajući sadržaj Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad.


Postavljena pitanja povodom izlaganja

Tijekom izlaganja nisu izjavljene primjedbi od strane prisutnih osoba.  
Raspravljalo se o utvrđivanju maksimalne visine postojećeg hotelskog kompleksa, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07).

Izlaganje zaključeno je u 13,55 sati.

Zapisnik izradio:

Davor Brežnik, dipl. ing. građ.



Pročelnik,  
Vida Ferlito, dipl. ing. građ.

**PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD**

POPIS PRISUTNIH OSOBA POVODOM JAVNOG IZLAGANJA  
PRIJEDLOGA PLANA

U Umagu, 11. ožujka 2008. godine

IME I PREZIME	Institucija	Adresa	Potpis
1. Vida Ferlić	Grad Umag		<i>[Signature]</i>
2. Ljiljana Polat	Grad Umag		<i>[Signature]</i>
3. VILI BASSANESE	-11	GARIBOLDI 0	<i>[Signature]</i>
4. DRAGAN RADOVIĆ	URPMS 72	SN-1000-12	<i>[Signature]</i>
5. LUBICA MARFAN	Superhoteli	Alberi 300	<i>[Signature]</i>
6. MAURE JURMAN	GRAĐANIN		<i>[Signature]</i>
7. WEMAD NOVKOVIĆ	URPMS 72		<i>[Signature]</i>
8. DAVOR BREZNIK	GRAD UMAG	ul. VRH br. 7, UMAG	<i>[Signature]</i>
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			





GRAD UMAG  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I KOMUNALNE DJELATNOSTI

**JAVNI UVID**  
**O PRIJEDLOGU IZMJENA I DOPUNA**  
**URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD**

**KNJIGA PRIMJEDBI**

**TRAJANJE JAVNOG UVIDA:**  
OD 28. VELJAČE DO 14. OŽUJKA 2008. GODINE

**JAVNO IZLAGANJE**  
ODRŽAT ĆE SE U UTORAK 11. OŽUJKA 2008. GODINE S POČETKOM U 18.00 SATI  
U GRADSKOJ VIJEĆNICI GRADA UMAGA, UL. G. GARIBALDI br. 6

## SKIPER HOTELI d.o.o. SAVUDRIJA

UPUĆUJEMO PRIMJEDBU GRADU UMAGU NA PRIJEDLOG IZMJENE I DOPUNE  
UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD NAVEĐENU U SLJEDEĆIM TOČKAMA:

- POVEĆANJE UKUPNE DOZVOLJENE VISINE NA 20 M, KAO ŠTO JE DOZVOLJENO  
PO DPUG-UTZG.
- PRILAGODITI NAZIVE KOTOVA TERMINOLOGIJI NOVOG ZAKONA, TAKO DA  
SE UKINE "M I ZDJIJENI SA TREĆIM KATOM.
- DA SE OMOGUĆI SMJEŠTAJ HELIODROMA, NA SAHOJ ZGRADI HOTELA.
- OMOGUĆITI IZDIZANJE STRUKTURE HELIODROMA I POTREBNOG  
STEPELIŠTA IZVAN POSLEDNJE ETAŽE.
- DA SE OMOGUĆI SUŽAVANJE PRONETNICE U SAHOM KOMPLEKSU,  
ODNOSNO DA SE OMOGUĆI PROMJENA POPREČNOG PROFILA PRONETNICE,  
TJ. ZDJIJENJA JEDNOG DOGOSTUPA SA VREĐENOM ZELENOM  
POVRĆINOM.

PREDSTAVNIK SKIPER HOTELI d.o.o.

LM

**SKIPER HOTELI d.o.o.**  
SAVUDRIJA, Alberi 300



CITTA' DI UMAGO  
ASSESSORATO ALL'ASSETTO TERRITORIALE E ATTIVITA' COMUNALI

**VISIONE PUBBLICA  
SULLA PROPOSTA DI MODIFICHE E INTEGRAZIONI  
DEL PIANO URBANISTICO DELLA ZONA TURISTICA ALBERI-OVEST**

**LIBRO DELLE OBIEZIONI**

**DURATA DALLA VISIONE PUBBLICA:  
DAL 28 FEBBRAIO AL 14 MARZO 2008**

**LA PRESENTAZIONE PUBBLICA**  
SI TERRA' MARTEDI' 11 MARZO 2008 ALLE ORE 18.00  
PRESSO LA SALA DEL CONSIGLIO MUNICIPALE, VIA G.GARIBALDI n. 6

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ISTARSKA ŽUPANIJA**

**GRAD UMAG**

Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**

**REGIONE ISTRIANA**

**CITTA' DI UMAGO**

Assessorato all'assetto territoriale e attività comunali

KLASA: 350-01/07-01/12

UR.BROJ:2105/05-07/04-07-19

Umag, 27. studenog 2007.

**Predmet:** Izvješće o 2. prethodnoj raspravi o Nacrtu prijedloga Izmjene i dopune UPU-a turističke zone „Alberi-zapad“ održane 15. studenoga 2007 u vijećnici Gradske palače

Prisutne osobe:

Gosp. Radolović i Gosp. Novković (Urbis 72 d.d. Pula);  
Dogradonačelnica Gđa Mirjana Vrbat Skopac;  
Gosp. Daniele Fattor (član Gradskog Vijeća);  
Gđa Vida Ferlin i Gosp. Davor Brežnik (Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Grada Umaga);  
Gosp. Miljenko Gasperini (Lučka kapetanija Pula, Ispostava Umag);  
Gđa Ljubica Marfan i Matijaž Ivanić (Skiper Hoteli d.o.o.);  
Gosp. Ivančić Edo i Gosp. Miroslav Brežnik (Tvornica Cementa Umag);  
Gosp. Sušac (T-HT);  
Gđa Višnja Davide.

Odsutni:

Gosp. David Cerovac (član Poglavarstva Grada Umaga)  
Gosp. Garić (Aliquantum d.o.o.);  
Gosp. Miroslav Vujčić („6. MAJ“ d.o.o. za komunalne usluge);  
Gosp. Travaš (ISTARSKI VODOVOD, Pogon Buje);  
Gosp. Jugo Jakovčić (Uprava za zaštitnu kulturne baštine, konzervatorski odjel Pula);  
Gosp. Višković - IŽ, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava buje  
Gosp. Banković - IŽ, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo  
Gosp. Zidarić - IŽ, Upravni odjel za održivi razvoj (izostanak je opravdan)  
Gosp. Posedel - HEP d.d, Istarska elektroprivreda, Pogon Buje  
MUP, policijska uprava Istarska, Odjel za zaštitu od požara i civilnu zaštitu

Prethodnu raspravu otvorila je uvodom Dogradonačelnica Mirjana Vrbat Skopac u 13.00 sati.

Novković naglasio je ciljeve izrade Izmjene i dopune UPU-a turističke zone „Alberi-zapad“.

Povodom izlaganja Plana, nisu postavljene primjedbi od strane pozvanih prisutnih zainteresiranih osoba.

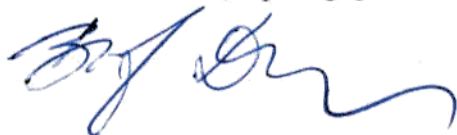
Gđa Marfan naglasila je, da je izrada Izmjene i dopune UPU-a pokrenuta sa ciljem povećavanja površine sa planskom namjenom T1 te da se izgradnja turističkih kapaciteta unutar zone zahvata planirana na temelju jedinstvene građevinske dozvole.

Novković je dostavio Upravnom odjelu za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti grafičke prikaze nacrtu prijedloga UPU-a koje se odnose na korištenje i namjenu površina, promet te uvjete korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja.

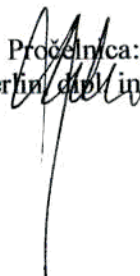
Prethodna rasprava zaključena je u 13.15 sati.

Izvješće sastavio:

Davor Brežnik, dipl. ing. građ.



Pročelnica:  
Vida Ferlin, dipl. ing. građ.



**G. Evidencija postupka izrade i donošenja  
Izmjena i dopuna Plana**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
GRAD UMAG  
Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
CITTA' DI UMAGO  
Assessorato all'assetto territoriale ed attività comunali

KLASA: 350-01/07-01/12  
UR.BROJ:2105/05-07/04-08-44  
Umag, 30. lipnja 2008.

**PREDMET: IZRADA I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA  
UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ALBERI-ZAPAD,  
EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA**

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga («Službene novine Grada Umaga», br. 01/07) predviđena je izrada Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad te ista je pokrenuta Zaključkom Gradskog Poglavarstva Klasa: 350-01/07-01/1, Ur.broj: 2105/05-02/01-07-5, Umag, 18. srpnja 2007.

Ugovor između izrađivača Plana – tvrtka «Urbis 72» d.d. Pula i Grada Umaga potpisan je 25. rujna 2007. godine.

U skladu s Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova («NN», br. 101/98) i s člankom 84. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN», br. 76/07) održane su prethodne rasprave s predstavnicima tijela državne uprave i tvrtki s javnim ovlastima. Izrađeno je izvješće o 2. prethodnoj raspravi (ponovljena je rasprava na temelju novog Zakona o prostornom uređenju i gradnji). Gradskom Poglavarstvu dostavljen je Nacrt Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad na utvrđivanje Prijedloga Plana i upućivanje u javnu raspravu.

Na temelju Zaključka Gradskog Poglavarstva Klasa: 350-01/07-01/12, Ur.broj: 2105/05-02/01-08-21 od 13. veljače 2008., javna rasprava o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad održana je od 28. veljače do 14. ožujka 2008. godine.

Dana 20. veljače 2008. godine objavljena je obavijest u javnim glasilima («Glas Istre» i «La voce del popolo») te su istovremeno istaknute dvojezične obavijesti na javnim oglasnim tablama Grada Umaga.

Uvid u Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad moguće je bilo izvršiti u predvorju Gradske vijećnice u Umagu, Garibaldi 6, prizemlje, svakim radnim danom od 8.00 sati do 14.00 sati u vrijeme trajanja javne rasprave.

Javno izlaganje održano je u utorak, 11. ožujka 2008. godine s početkom u 18.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Umaga.

Tijekom trajanja javne rasprave, primjedbe i prijedlozi na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad mogli su se podnositi na mjestu uvida – u Knjigu primjedbi i prijedloga, ili pismenim putem na naslov: Grad Umag, Upravni odjel za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti, Trg Slobode br. 7, p.p. 101, 52470 Umag.

Poslana je pismena obavijest članovima Vijeća Mjesnog odbora Savudrija i održano posebno izlaganje za članove dana 18. ožujka 2008.

Nakon prikupljenih primjedbi i prijedloga učesnika u javnoj raspravi, nositelj izrade Plana zajedno s autorom Plana, obradio je primjedbe i prijedloge.

Izvješće o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad prihvaćen je od strane Gradskog Poglavarstva Zaključkom Klasa: 350-01/07-01/12, Ur.broj: 2105/05-02/01-08-32.

Na temelju članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („NN“, br. 76/07) Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a turističke zone Alberi-zapad upućen je nadležnim tijelima na ishodenje potrebnih suglasnosti.

Dopisom Klasa: 350-02/08-01/0000459, Ur.broj: 374-23-4-08-2, Rijeka, 29. svibnja 2008., dobiveno je prethodno pozitivno mišljenje na Nacrt konačnog prijedloga Plana od strane HRVATSKIH VODA, VGO Rijeka.

Dopisom Klasa: 612-08/07-10/4034, Ur.broj: 532-04-14/4-08-4, Pula, 10. lipnja 2008., dobivena je suglasnost na Nacrt konačnog prijedloga Plana od strane MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, Konzervatorski odjel u Puli.

Dopisom Klasa: 612-07/08-49/496, Ur.broj: 532-08-3/1-08-2, Zagreb, 10. lipnja 2008., dobiveno je pozitivno mišljenje na Nacrt konačnog prijedloga Plana od strane MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU PRIRODE.

Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad te dobivene suglasnosti od strane nadležnih tijela dostavljeni su Gradskom Poglavarstvu na razmatranje te utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana.

Na temelju Zaključka Gradskog Poglavarstva Klasa: 350-01/07-01/12, Ur.broj: 2105/05-02/01-08-42 od 24. lipnja 2008., utvrđen je Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad.

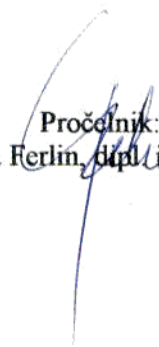
Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Alberi-zapad sa gore navedenim suglasnostima upućuje se MINISTARSTVU ZAŠTITE OKOLIŠA I PROSTORNOG UREĐENJA na razmatranje u svrhu izdavanja suglasnosti.

Nakon ishodenja suglasnosti od strane Ministarstva, Konačni prijedlog Plana uputit će se Gradskom Vijeću na donošenje.

Izradio: Davor Brežnik, dipl. ing. grad.



Pročelnik:  
Vida Ferlin, dipl. ing. grad.





## **H. Sažetak za javnost**

# **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKE ZONE ALBERI ZAPAD - SAŽETAK ZA JAVNOST -**

Umag, 2007-2008

## **UVOD**

UPU Turističke zone Alberi-Zapad (SN Grada Umaga br.02/02) – u daljem tekstu: Plan, je prostorni plan dijela turističkog razvojnog područja Alberi. Zona je locirana u priobalju, na širem području grada Umaga i unutar kopnenog dijela zaštitnog obalnog pojasa, zbog čega je, na traženje Grada Umaga, nadležno ministarstvo 27.I 2006. izdalo svoju suglasnost na Plan, vezano na odredbe čl.45a tada važećeg Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

Skipper Hoteli d.o.o., kao investitor, trenutno gradi jedan hotel i 14 vila na cjelokupnom području zone Alberi-Zapad, za što je uredno ishodio potrebne lokacijske i građevinske dozvole.

Gradnja kompleksa je u svojoj odmakloj roh-bau fazi. Skipper Hoteli d.o.o. je u toku građenja svog kompleksa, u skladu sa novim spoznajama, donosio odluke o korektivnim zahvatima koji su svojevremeno procijenjeni kao objektivno nužni. Investitor je ocijenio da je obim učinjenih promjena zahtijevao naknadne korekcije projektne dokumentacije, ali da je ostao u okvirima uskladvog.

Dakako, kasnije promjene prostorno-planske legislative i dokumentacije su učinile okolnosti za moguće usklađenje mnogo kompleksnijim i upitnijim. Investitor se u završnoj fazi projekta odlučio informirati Grad Umag i zatražiti stručnu pomoć izvan okvira svoje organizacije, procjenjujući kako je potrebno zatražiti izmjenu i dopunu prostorno planske dokumentacije.

Grad Umag je reagirao uključujući potrebne Izmjene i dopune Plana u svoj Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga za razdoblje od 2006-2009 godine (Službene Novine Grada Umaga br.01/07)

Skipper Hoteli d.o.o., uz znanje i podršku predstavnika Grada Umaga, pristupio je analizi obima moguće neusklađenosti njihovog projekta u izgradnji sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom i traženju optimalnih modela usklađenja. Nakon dobivanja potvrdnih informacija Grad Umag je ugovorio izradu potrebne prostorno-planske dokumentacije sa organizacijom Urbis 72 d.o.o. iz Pule.

Prethodnom analizom je utvrđeno da je, radi usklađivanja sa izvedenim stanjem, u Planu potrebno korigirati neke od elemenata koji određuju uvjete za izgradnju hotela.

Obzirom na kompleksnu prirodu problema, za stručnu pomoć je korišten i savjet službenika Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, te je u skladu sa njihovim sugestijama i izrađena ova Izmjena i dopuna Plana za javnu raspravu.

## **CILJEVI PLANA**

Analizom prostornog okvira, postojećeg stanja gradnje kompleksa, planske dokumentacije vezane za područje Alberi-Zapad na području Grada Umaga, te zakonske regulative, indentificirati će se mogući problemi i njihov značaj.

Na osnovu toga će se oblikovati stav za daljnje postupanje do konačne gotovosti projekta.

Pretpostavka za izradu ovog Prijedloga Plana je da je u zajedničkom interesu, investitora i društvene zajednice, čim prije okončati postupke do stavljanja hotela u funkciju.

## **PLAN**

Plan se mijenja i dopunjava u dijelovima izričito navedenim u ovim Izmjenama i dopunama Plana. Ostali dijelovi Plana ostaju i dalje na snazi. Sve odredbe ovih Izmjena i dopuna Plana, kao i samog Plana, moraju biti u skladu sa zakonom i prostornim planovima šireg područja.

Izmjena i dopuna Plana se odnosi na grafički dio Plana, unutar prostora obuhvaćenog označenim granicama Izmjene i dopune Plana, kao i na njegov tekstualni dio sa odredbama za provođenje Plana.

### ***Izmjene i dopune Grafičkog dijela Plana:***

**List br. 2 Korištenje i namjena površina** se mijenja u dijelu označenom granicom obuhvata, na način da se u jedinstvenu zonu „T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel“ objedinjava sadašnja zona T1, dio zona T4.1 i T4.2 i dvije zone infrastrukturnih sustava.

**List br. 9 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Oblici korištenja** se mijenja u dijelu označenom granicom obuhvata, na način kao kod prethodnog lista, gdje se istovjetna zona određuje kao „T1 – zona planirane izgradnje“

Formiranjem jedinstvene zone T1, udružuje se fragmentirane dijelove hotela, a koji u naravi funkcioniraju kao jedna cjelina. Hotel se sastoji od centralnog dijela i dva apartmanska krila izgrađena na zonama za gradnju apartmana T4.1 i T4.2. Ujedno, u hotel su inkorporirane dvije trafo-stanice, koje su u Planu imale svoje zasebne zone.

## **NAMJENA PROSTORA**

Zone infrastrukturnih sustava - trafostanice, se definiraju kao lokacije građevina infrastrukture, koje se mogu graditi i u zonama drugih namjena. Planom se

omogućava ugradnja trafostanica u građevinu hotela, ili gradnja pomoćnih građevina - trafostanica na zemljištu određenom za gradnju hotela.

Dozvoljava se lociranje helidroma na krovu dijela zgrade, za potrebe hotela, pod uvjetom da je to u skladu sa tehničkim normama i odredbama posebnih zakona, posebice sa područja zaštite od buke, sigurnosti ljudi, obrane i opće sigurnosti, sigurnosti zračnog prometa, sa odredbama Zakona o zračnom prometu (NN 132/98 i 178/04) itd.

Objedinjavanjem zemljišta za gradnju hotela – centralne jedinice, te dijelova zona za gradnju apartmana na kojima se grade apartmanska krila hotela, u jednu jedinstvenu zonu, mijenja se bilanca namjena prostora unutar područja. Povećava se Planom određena površina za gradnju hotela (T1), a umanjuje površina namijenjena za gradnju apartmana (T4.1 i T4.2)

U skladu sa navedenim, poglavlje 3.3 sa pripadajućom tabelom, se mijenja:

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

<b>NAMJENA POVRŠINA</b>	<b>NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)</b>
<b>GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:</b>			
HOTEL	T1	1.82ha	40,4%
APARTMANI	T4-1	0.53 ha	11,8%
	T4-2	0.58 ha	12,9%
	T4-3	0.42 ha	9,3%
	T4-4	0.32 ha	7,1%
	T4-5	0.20 ha	4,5%
<b>UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA</b>		<b>3.87 ha</b>	<b>86,0%</b>
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	R2 Rekreacija	<b>0.15 ha</b>	<b>3,3%</b>
PROMETNE POVRŠINE		<b>0.48 ha</b>	<b>10,7%</b>
<b>UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU TURISTIČKE ZONE ALBERI - ZAPAD</b>		<b>4.50 ha</b>	<b>100%</b>

Kapaciteti turističkog smještaja u ukupnosti se se ne mijenjaju, samo se mijenja broj kreveta između hotelskog i apartmanskog načina smještaja, adekvatno promjeni bilance namjena površina.

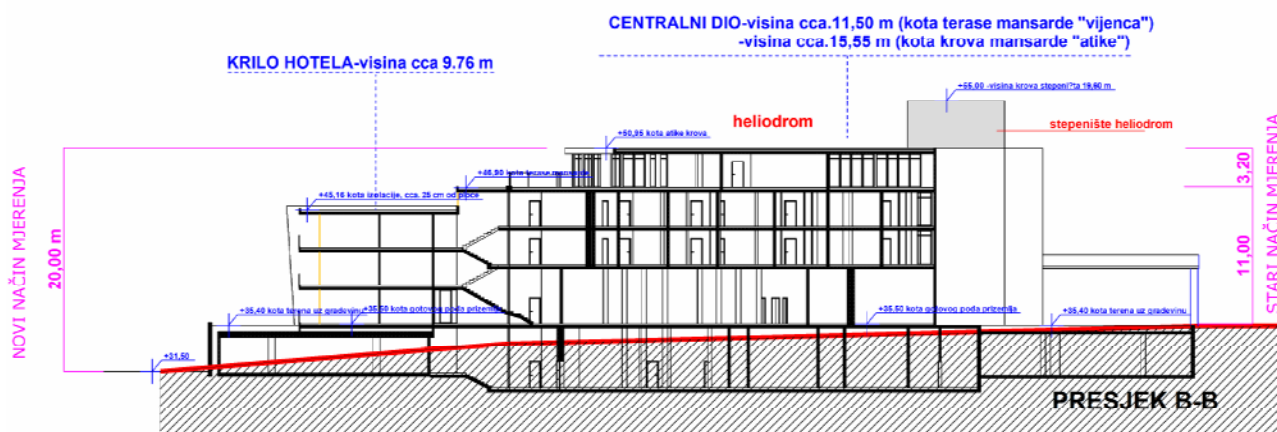
Dozvoljivi gabariti hotela se, u skladu sa promjenom definicija i namjene prostora za potrebe hotela, mijenjaju:

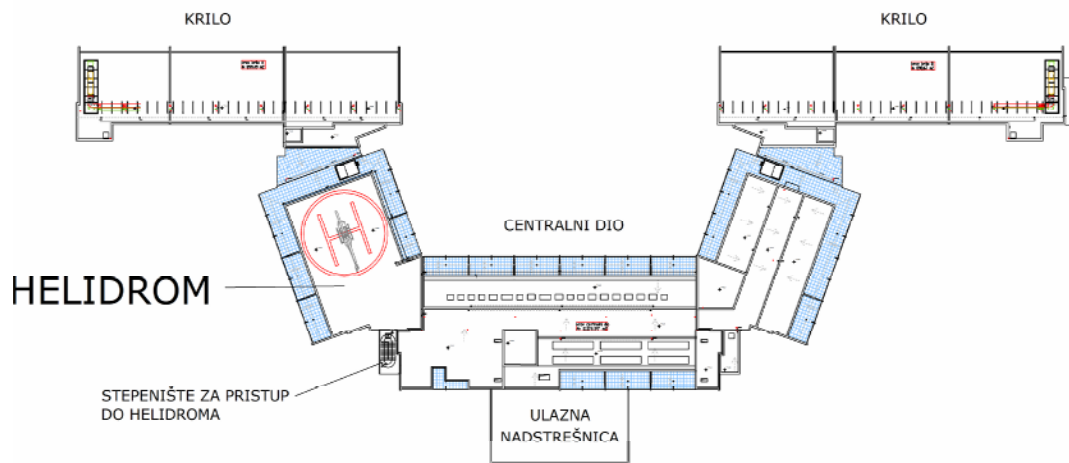
- maksimalna izgrađenost zemljišta ili koeficijent izgrađenosti zemljišta (kig) za izgradnju hotela je uprosječna na 30%, kako danas i zakon definira (bila je Planom određena sa 25% za hotelski centralni dio i 35% za apartmanska krila hotela)
- najveći dozvoljeni broj etaža je 4 nadzemne i 1 podzemna etaža.
- nadzemnom etažom, prema opisu etaža određenom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, se smatraju: Prizemlje (P), Kat (K) i Potkrovlje (Pk). Podzemne etaže su: Podrum (Po), Suteran (S) i svaki drugi prostor koji svojom definicijom spada između navedene dvije kategorije.
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti zemljišta (kis) je kroz odredbe PPU Grada Umaga, koje su ovdje primijenjene, bio određen kao umnožak koeficijenta izgrađenosti (kig) sa najvećim dozvoljenim brojem etaža, što iznosi  $kis=1,2$ . Kada se k tome doda i površina dozvoljenih skupnih garaža u podrumskim etažama zgrada i u podzemnim etažama ispod uređenih zelenih površina (točka 5.1.1.2. odredbi ovoga Plana), dobiva se najveći dozvoljeni  $kis=2,0-2,2$ . Stvarni koeficijent iskorištenosti postojeće izgrađene zgrade hotela je približno  $kis=1,7-1,8$ .

- način mjerenja visine hotela je preuzet iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (prije važeći zakon nije imao takve definicije, pa je način određivanja visine zgrada bio definiran Planom, odnosno odredbama PP Grada Umaga).

Umjesto 14,20m ukupne visine građevine (11,00m visine do vijenca + 3,20 m visine potkrovnog etaža = 14,20m visine), sada se Planom određuje ukupna visina zgrade hotela od 20,00 m, mjereno u skladu sa Zakonom od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine, do najviše točke krovne ploče na hotelu.

Iznad ovako utvrđene ukupne visine građevine mogu se graditi i/ili postavljati elementi vertikalnih komunikacija poput liftova i stepeništa, te strojarski elementi, antene, ograde prohodnih terasa i sl.





**TLOCRT KROVA ZGRADE HOTELA**