



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

Grad Umag-Umago
Gradsko vijeće

Naziv prostornog plana:

1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Umag

SAŽETAK ZA JAVNOST

Faza izrade: prijedlog za javnu raspravu

Umag-Umago, 2025.

Županija:	Istarska županija
Grad:	Grad Umag-Umago
Gradonačelnik:	Vili Bassanese
Naziv prostornog plana:	1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Umag
Pravna osoba koja je izradila prostorni plan:	Urban Plan d.o.o. Pula
Direktor:	Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Broj ugovora:	U-4/2022
Godina izrade:	2024-2025.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga prostornog plana:	Jasminka Peharda-Doblanović , dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh. Eli Mišan dipl.ing.arh. Suzana Brnabić arh.teh.

Odluka Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago o izradi prostornog plana:	“Službene novine Grada Umaga-Umago”, br. 18/21
Odluka Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago o donošenju prostornog plana:	“Službene novine Grada Umaga-Umago”, br.
Pečat Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago	
Predsjednik Gradskog vijeća Grada Umaga - Umago:	Ivan Belušić
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Diego Banković
Suglasnost na prostorni plan prema odredbi članka 108. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19 ,98/19, 67/23):	Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
Pečat nadležnog tijela:	

UVOD

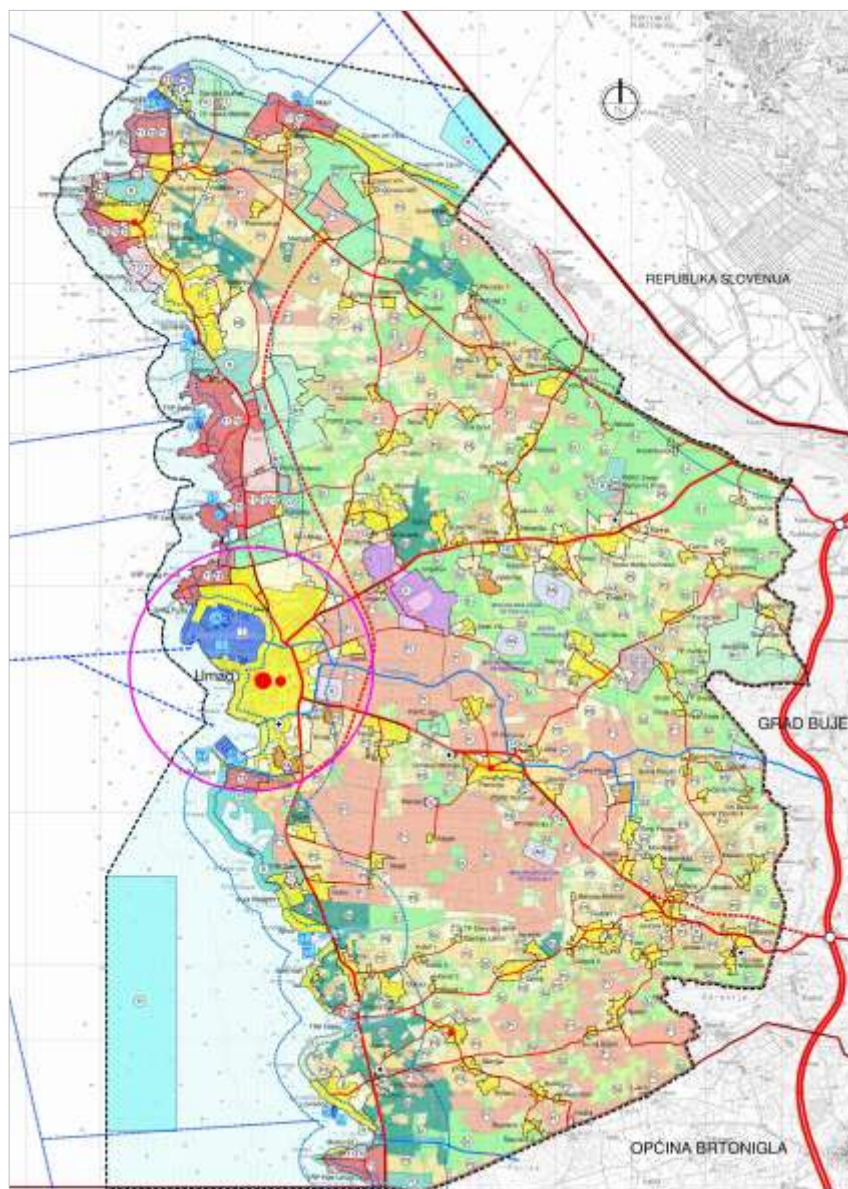
Urbanistički plan uređenja Umag obuhvaća dio građevinskog područja naselja Umag te:

- izdvojeni dio građevinskog područja naselja Umag Punta,
- dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske poslovne namjene Vrh,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta te
- izdvojeno građevinsko područje luke nautičkog turizma marine Umag – Kravljji rt (Fiandara)

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora - prostora ograničenja određenog člankom 45. Zakona o prostornom uređenju .

Na području Grada Umaga naselje Umag s planiranih oko 7228 stanovnika 2030. godine, predstavlja Gradsko sjedište razine manjeg regionalnog (manjeg razvojnog) središta, odnosno naselje III ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Položaj naselja Umag u odnosu na obuhvat PPUG Umag



1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Umag
Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

PLANSKO RJEŠENJE

Namjena površina

Područje obuhvata UPU-a razgraničeno je na površine slijedećih namjena:

1. stambena namjena (S):
2. mješovita namjena (M):
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:
 - gospodarska poslovna namjena:
 - pretežito uslužna (K1),
 - pretežito trgovačka (K2),
 - uslužno servisna (K4).
 - gospodarska ugostiteljsko turistička namjena:
 - hotel (T1),
 - hostel (T4),
 - turističko naselje (T2).
5. javne zelene površine:
 - javni park (Z1),
 - igrališta (Z2),
 - zaštitne zelene površine (Z).
6. sportsko-rekreacijska namjena
 - sport(R1),
 - rekreacija (R2),
 - uređene plaže (R3) .
7. prometne površine
 - kopneni promet:
 - pješačke površine
 - pješačke površine - obalna šetnica -lungomare
 - kolno-pješačke površine
 - cestovne površine
 - javno parkiralište (P), garaža (G),
 - autobusni kolodvor (AK)
 - pomorski promet:
 - površine morskih luka:
 - 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-1),
- morska luka posebne namjene županijskog značaja, luka nautičkog turizma-marina Umag -Kravlji rt (Fiandara) (LN-2),

8. infrastrukturni sustav (IS)

9. groblja:

- gradsko groblje Umag,
- spomen groblje

10. vodotoci

11. more:

- akvatorij morskih luka,
- plovni put,
- maritimna rekreacija.

Stambena namjena

Površine stambene namjene (S) namijenjene su građenju, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: građenje) građevina stambene namjene .

Građevine stambene namjene su u potpunosti ili većim dijelom svoje površine namijenjene stanovanju dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji javne i društvene, gospodarske - poslovne ili ugostiteljsko turističke te sportske namjene.

Unutar površina stambene namjene mogu se graditi i/ili kategorizirati ugostiteljsko turističke građevine svih vrsta iz posebnog propisa kojim su regulirani smještajni objekti u domaćinstvu osim vrste kamp, kamp odmorište i objekt za robinzonski smještaj.

Mješovita namjena

Površine mješovite namjene (M) namijenjene su gradnji stambenih građevina, građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i sl.), građevina gospodarske poslovne namjene sa centralnim urbanotvornim sadržajima (trgovačkim, ugostiteljskim, uslužnim, obrtničkim, uredskim i sl.), građevina gospodarske ugostiteljsko turističke namjene, građevina sportsko rekreacijske namjene, infrastrukturnih građevina te zelenih površina na zasebnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

Unutar površina mješovite namjene mogu se graditi i/ili kategorizirati ugostiteljsko turističke građevine:

- svih vrsta iz posebnog propisa kojim su regulirani smještajni objekti u domaćinstvu osim vrste kamp, kamp odmorište i objekt za robinzonski smještaj
- vrste hotel, hotel baština, apart hotel, integralni hotel i pansion sukladno razvrstaju iz posebnog propisa kojim su regulirane vrste ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli
- sve smještajne vrste osim vrsta kuća za odmor, planinarski dom, lovački dom i objekt za robinzonski smještaj iz posebnog propisa kojim su regulirani smještajni objekti iz skupine Ostali ugostiteljski objekti za smještaj.

Javna i društvena namjena

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.

Javna i društvena namjena Planom je razgraničena na:

- upravnu (D1),
- socijalnu (D2),
- zdravstvenu (D3),
- predškolsku (D4),
- osnovnoškolsku (D5),
- kulturnu (D7),
- vjersku (D8) i
- interventnu namjenu (D9).

Gospodarska namjena

Poslovna

Površine gospodarske poslovne namjene obuhvaćaju:

- površine gospodarske poslovne namjene K1 i K2 unutar građevinskog područja naselja Umag i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Umag Punta,
- površine gospodarske poslovne namjene K1, K2 i K4 unutar izdvojenog dijela građevinskog područja izvan naselja gospodarske poslovne namjene Vrh.

Ugostiteljsko turistička

Površine ugostiteljsko turističke namjene obuhvaćaju:

- površine gospodarske ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Umag (T1 – 2a, T1-2b, T1-3, T1-4 , T1-4a i T4-1) i izdvojenog građevinskog područja naselja Umag Punta (T4-2),
- površine gospodarske ugostiteljsko turističke namjene unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarsko ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja TRP Umag – Punta (T1-1, T1-1a, T1-1b, T1-1c, T1-2, T1-3, T2-1).

Kapacitet i površina ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja prikazani su u tablici u nastavku:

R.B.	PLANSKA OZNAKA, VRSTA I NAZIV PROSTORNE CJELINE	KAPACITET POSTELJA	POVRŠINA (ha)
1.	T1-2a, T1-2b Hotel Kristal	250	0,86
2.	T1-3 Hotel Mlinotest	180	0,11
3.	T1-4 Hotel Podravka	170	0,66
4.	T4-1 Hostel	80	0,20
5.	U sklopu zona M pojedinačni hoteli do 50 postelja i hosteli do 30 postelja	Ukupno 290	-
6.	T4-2 Hostel	80	0,13
7.	UKUPNO	1050	1,96

Kapacitet i površina ugostiteljsko turističke namjene unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene prikazani su u tablici u nastavku:

R.B.	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJA IZVAN NASELJA	PLANSKA OZNAKA, VRSTA I NAZIV PROSTORNE CJELINE	KAPACITET POSTELJA		POVRŠINA (ha)
1.	UMAG PUNTA	T1-1 ,T1-1a, T1-1b, T1-1c- Hotel Adriatik	500	2000	2,92
		T1-2 Hotel Sipar	550		1,83
		T1-3 Hotel Agro	300		2,64
		T2-1 Turističko naselje Hotel Umag	650		5,2
2.	UKUPNO		2000		

Javne i zelene površine

Područje javne zelene površine – javni park (Z1) moguće je osim najzrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih istarskom podneblju i kontekstu grada Umaga, 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.

Iznimno je i to samo na k.č.br.7107/5, k.o. Umag, moguće planirati postavu i izgradnju dvaju paviljona po 200 m² u sklopu kojih se mogu smjestiti ugostiteljski, ili javni i društveni sadržaji (poput manjih galerija i sl.).

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 potrebno je u smislu sigurnosti primijeniti i druge propise.

Sport i rekreacija

Površine sportsko rekreacijske namjene razgraničene su na slijedeće namjene:

- sport - R1,
- rekreacija - R2,
- uređene plaže - R3.

Na površinama sportske namjene (R1), mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim sadržajima

Na 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.

Uređena morska plaža (R3) je plaža koja se nalazi unutar građevinskih područja koja je pristupačna svima pod jednakim uvjetima, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja te infrastrukturno i sadržajno uređenog kopnenog prostora neposredno povezanog s morem.

Uređena morska plaža ne smije se ograditi niti se na drugi način smije ograničiti pristup uređenoj morskoj plaži. Uređena morska plaža se ne smije isključiti iz opće upotrebe

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

Luka otvorena za javni promet

Područje morske luke za otvorene za javni promet županijskog značaja Umag (LO) sa izdvojenim lučkim područjem gatovi i pristani Fiandara Umag – LO-1 namijenjuje se za uređenje luke sa svim pripadajućim sadržajima.

Luka posebne namjene

Područje morske luke posebne namjene državnog i županijskog značaja-luka nautičkog turizma marina Umag i marina Umag-Kravljrt (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.

Površine infrastrukturnih sustava

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su gradnji građevina i vodova infrastrukture – elektroničko komunikacijske, elektroenergetske, plinopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Parkirališta/garaže

Na površinama namjene garaža (G) mogu se graditi garaže za smještaj vozila koje mogu biti javne ili privatne, dok se unutar površina mješovite namjene (M) garaže mogu graditi isključivo kao javne odnosno i kao privatne ukoliko se grade kao zajedničke za više građevnih čestica .

Groblja

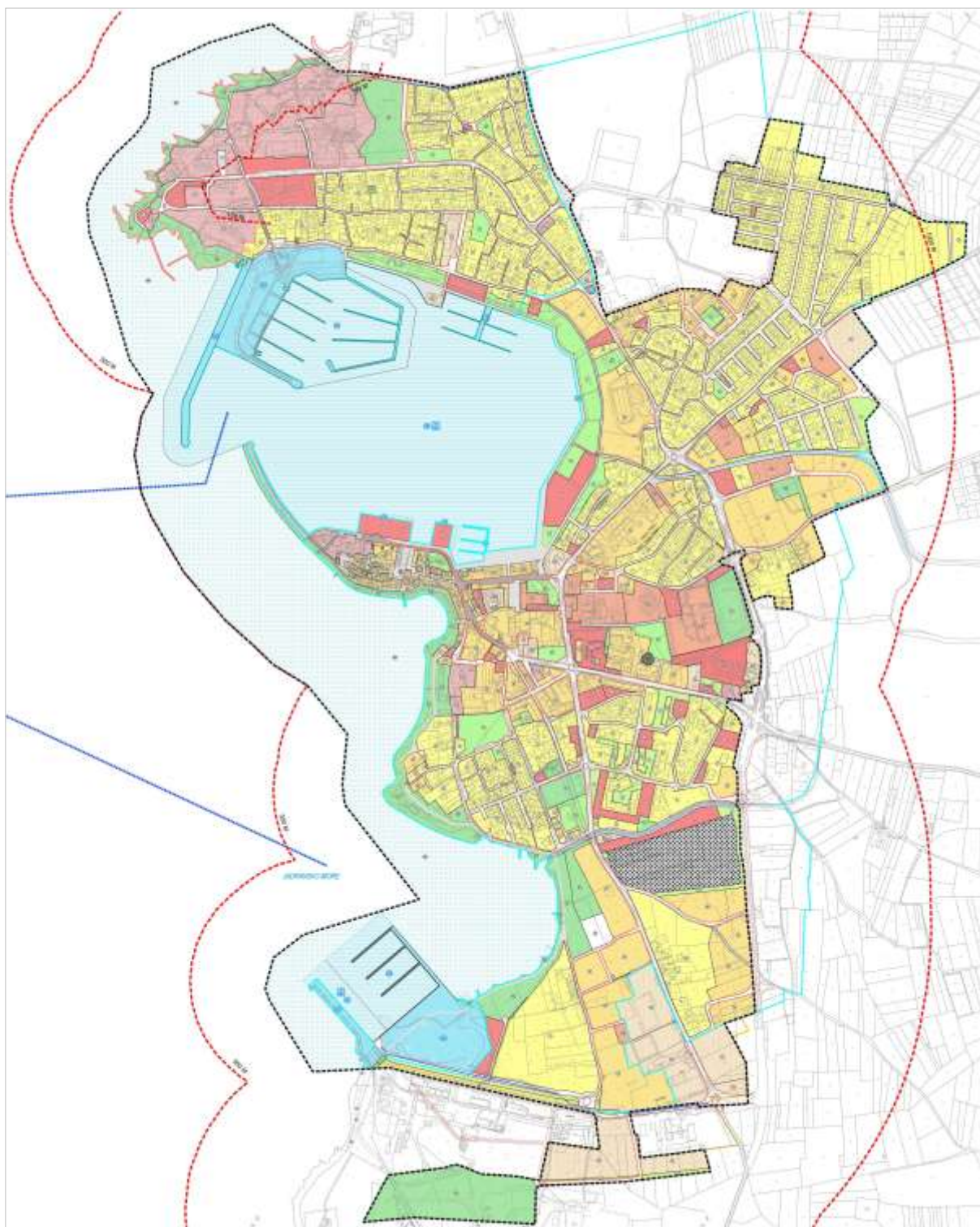
Unutar planirane površine groblja planira se građenje i uređenje površina za ukop umrlih osoba, površina i građevina za ispraćaj pokojnika, radnih prostorija i otvorenog radnog prostora groblja, unutarnjih prometnica i zelenila te pratećih funkcija za posjetitelje groblja, pratećih funkcija za zaposlene, servis i održavanje te vanjskih prometnih površina i usluga.

Na području obuhvata ovog Plana prikazana je površina postojećeg spomen groblja Sveti Andrija sa postojećom istoimenom crkvicom koje će se uređivati kao postojeće povijesno groblje.

Vodotoci

Planom su označene vodne površine koje čine vodotoci u obuhvatu Plana evidentirani u Vodoprivrednom informacijskom sustavu - Umaški potok sa spojnim kanalom i Južnim krakom i kanal Fiandara.

Prilagođeni izvod kartografskog prikaza Korištenje i namjena površina dat je u nastavku.



1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Umag
Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Cjelokupno područje Grada Umaga predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje svih građevina detaljno su određeni odredbama za provedbu.

SPRIJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

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.

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom ili pak neznatno promijenjenom stanju.