

Grad Umag-Umago

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija

III. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA PRILOZI PROSTORNOG PLANA

Faza izrade prostornog plana: Prijedlog prostornog plana

Umag-Umago, 2019.

ŽUPANIJA:	ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD:	GRAD UMAG-UMAGO
GRADONAČELNIK:	VILI BASSANESE
NAZIV PROSTORNOG PLANA:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODUZETNIČKO-INDUSTRIJSKE ZONE UNGARIJA
FAZA IZRADJE PROSTORNOG PLANA:	PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PROSTORNI PLAN:	URBIS d.o.o.
DIREKTOR:	ELVIS GRGORINIĆ, dipl.ing.stroj.
BROJ UGOVORA:	6999
GODINA DONOŠENJA:	2019.
ODGOVORNI VODITELJ IZRADJE NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA:	BORIS PETRONIJEVIĆ, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM U IZRADI PROSTORNOG PLANA:	BORIS PETRONIJEVIĆ, dipl.ing.arh. ELI MIŠAN, dipl.ing.arh. JASMINKA PEHARDA-DOBLANOVIĆ, dipl.ing.arh. MARIN VELIĆ, mag.ing.aedif. SMILJKA MAMULA, dipl.ing.el. SUZANA BRNABIĆ, arh.teh.

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA
UMAGA-UMAGO O IZRADI PROSTORNOG
PLANA:

“Službene novine Grada Umaga”, br. 9/18

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:

JURICA ŠILJEG

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA:

JAVNI UVID ODRŽAN:

PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE
JAVNE RASPRAVE:

VLADIMIR JAKOVAC, dipl.ing.arh.

ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA
S IZVORNIKOM OVJERAVA:

PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:

SADRŽAJ

UVOD

III. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvaćenog područja u prostoru Grada Umaga-Umago
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz prostornih planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja šireg značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i druga infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti u obuhvatu prostornog plana
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja u obuhvatu prostornog plana
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična infrastruktura
- 3.5. Komunalna i druga infrastruktura
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

PRILOZI PROSTORNOG PLANA

- Zahtjevi, te suglasnosti, mišljenja i potvrde prema posebnim propisima,
- Podaci o pravnoj osobi ovlaštenoj za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (stručni izrađivač: Urbis d.o.o.)

UVOD

Postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija (dalje u tekstu: UPU) započeo je donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija (dalje u tekstu: Odluka o izradi UPU-a) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Umaga-Umago na sjednici održanoj 8.06.2018. godine te koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Umaga“, br. 9/18.

UPU se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17 i 114/18), Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) i odredbama za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 3/04, 9/04, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst; dalje u tekstu: PPUG Umaga).

Postupak izrade i donošenja UPU-a

Nositelj izrade odgovoran za postupak izrade UPU-a je Upravni odjel za prostorno planiranje i izdavanje akata za gradnju Grada Umaga-Umago.

Grad Umag-Umago provodi postupak izrade UPU-a prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i Odluke o izradi UPU-a).

Istodobno s postupkom izrade i donošenja UPU-a provode se zasebni postupci stavljanja izvan snage dvaju detaljnih planova uređenja koji su na snazi na području obuhvata UPU-a:

- Detaljni plan uređenja industrijske zone Ungarija Umag („Službene novine Grada Umaga“, br. 8/10, 15/16 i , 18/16-pročišćeni tekst, 16/17 i 18/17-pročišćeni tekst) i
- Detaljni plan uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 5/11)

Temelj za stavljanje izvan snage ovih detaljnih planova uređenja su:

- Odluka o provođenju postupka stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag („Službene novine Grada Umaga“, br. 9/18) i
- Odluka o provođenju postupka stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 9/18).

Donošenju Odluke o donošenju UPU-a prethodit će donošenje Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag i Odluke o stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“.

Razlozi donošenja UPU-a

Odlukom o izradi UPU-a određeno je da se izradi UPU-a pristupa radi osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom površina planiranom PPUG-om Umaga i to:

- u građevinskom području naselja Ungarija prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života te za radom, kulturom, rekreacijom i

sličnih potreba. U njemu postoji mogućnost planiranja gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i gradnje infrastrukturnih građevina i uređaja. U tom se području, uz stambene, može planirati gradnja javnih, društvenih, gospodarskih, prometnih i infrastrukturnih građevina, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada Umaga-Umago i šireg prostora. U tom se području, također, može planirati gradnja poljoprivrednih građevina, građevina za smještaj vozila i parkirališnih prostora te sportskih i rekreacijskih građevina.

- u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija može se planirati smještaj građevina proizvodnih djelatnosti, kao i građevina trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.), uslužnih i komunalno servisnih građevina te potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina. Može se planirati gradnja građevina javne i društvene namjene, ali isključivo za potrebe administrativnog dijela poslovanja te građevina javne i društvene namjene kojih je investitor Grad Umag-Umago. Također, može se planirati gradnja reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje manjih količina posebnih vrsta otpada.

Intencija je dati veću fleksibilnost u parcelaciji zemljišta i realizaciji građevina gospodarskih namjena koju fleksibilnost detaljni planovi uređenja koji su trenutno na snazi na tom području ne omogućavaju, a sve radi neprekidnih promjena i novih potreba u tržišnom gospodarstvu.

Ciljevi donošenja UPU-a i programska polazišta za izradu UPU-a

Odlukom o izradi UPU-a određeno je da će se donošenjem UPU-a odrediti osnove razvitka za naredno razdoblje propisivanjem uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar obuhvata UPU-a, a sve u skladu s načelima trajne održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa.

Odlukom o izradi UPU-a određeno je da je cilj UPU-a poticanje investicijskih planova i poduzetničke aktivnosti obzirom da je zona većim dijelom planirana za smještaj zgrada gospodarske namjene.

Obuhvat UPU-a

Obuhvat UPU-a određen je Odlukom o izradi UPU-a, a obuhvaća dio građevinskog područja gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene Ungarija i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Ungarija,

Obuhvat UPU-a je površine približno 51,5 ha.

Obuhvat UPU-a se nalazi izvan prostora ograničenja određenog člankom 45. Zakona o prostornom uređenju.

Podloge za izradu UPU-a

Grafički dio UPU-a se izrađuje na topografsko – katastarskom planu u mjerilu 1:1000, sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Za područje obuhvata UPU-a koristit će se dvije konzervatorske podloge izrađene za potrebe izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag i Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“:

- Konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija industrijske zone Ungerija“, Muzej Grada Umaga, 2009. godine
- Konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija zone Ungarija – istok“, Muzej Grada Umaga, 2010. godine

III. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija (dalje u tekstu: UPU) je prostorni plan koji, u skladu s prostorno planskim rješenjima Prostornog plana uređenja Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 3/04, 9/04, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst; dalje u tekstu: PPUG Umaga) kao prostornog plana šireg područja, propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.

UPU-om je obuhvaćeno područje ukupne površine oko 51,50ha, a odnosi se na:

- dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (poduzetničko-industrijska zona) i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Ungarija,
- dio administrativnog naselja Murine,
- dio katastarske općine Umag.

Nadalje, obuhvat UPU-a se nalazi u mediteranskoj klimatskoj zoni. Za dio područja je propisana najviša dopuštena razina vanjske buke LAeq iznad 80dBA, a prema izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Ungarija LAeq 55dBA danju i 40dBA noću. Obuhvat UPU-a se nalazi izvan prostora ograničenja (zaštićenog obalnog područja mora). Sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije dio obuhvata UPU-a se nalazi u području pojačane erozije – zoni fliša.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI OBUHVAĆENOG PODRUČJA U PROSTORU GRADA UMAGA-UMAGO

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Osnovni podaci o stanju u prostoru sagledani su analizom nadzemnog stanja te dostavljenih podataka o stanju infrastrukture. Prostor je djelomično izgrađen, dok su neizgrađeni većinom jugoistočni i istočni dijelovi obuhvata UPU-a koji se odnose na poduzetničko-industrijsku zonu.

Na dijelu obuhvata UPU-a koji se odnosi na poduzetničko-industrijsku zonu Ungarija izgrađeni su proizvodni kompleksi tvrtki "Sipro" i "Aluflexpack" te poslovne zgrade još nekoliko manjih tvrtki. Poduzetničko-industrijska zona je opremljena određenom infrastrukturom te se infrastrukturno opremanje nastavlja sukcesivno u cijeloj zoni.

Na dijelu obuhvata UPU-a koji se odnosi na naselje Ungarija nalazi se cjelina koju čini niz starih građevina koje se dijelom koriste za stanovanje, a dijelom za gospodarsku namjenu ili kao pomoćne građevine i prostorije. U naselju Ungarija asfaltiran je dio prilaznih prometnica i izveden određeni infrastrukturni rasplet s priključcima do građevina.

Postojeća izgradnja u naselju Ungarija, a u industrijskom dijelu obuhvaćenog područja posebno, ne predstavlja ambijentalnu vrijednost. U poduzetničko-industrijskoj zoni izgrađena su dva kompleksa

kemijske industrije značajnih tlocrtnih gabarita, koji zbog relativno male visine građevina, konfiguracije terena i visokog zelenila u rubnim zonama ne dominiraju u krajobrazu. Kvalitetu predstavlja i pojas zaštitnog zelenila uz državnu cestu D75.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat UPU-a nalazi se sjeveroistočno od jezgre Umaga te obuhvaća jugoistočni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija te u cijelosti izdvojeni dio građevinskog područja naselja Ungarija. Obzirom na širi prostor poduzetničko-industrijska zona Ungarija predstavlja centralnu zonu ove namjene na području jedinice lokalne samouprave Grada Umaga-Umago s najvećim razvojnim potencijalom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Podaci o infrastrukturnoj opremljenosti dostavljeni su od strane nekih tvrtki, kroz zahtjeve za izradu prostornog plana. U obuhvatu UPU-a postoji izvedena elektronička komunikacijska, elektroenergetska, vodoopskrbna, plinoopskrbna i infrastruktura odvodnje otpadnih voda.

Promet – cestovni promet

Prometna povezanost poduzetničko-industrijske zone Ungarija sa širim područjem ostvaruje se državnom cestom D75 i nerazvrstanom cestom Umag – Špinel – Sv. Vid, na koje je neposredno povezana. Raskrižje - spoj s državnom cestom riješen je kružnim tokom u istoj razini. Unutar same poduzetničko-industrijske zone postojeće su prometnice djelomično izvedene, uglavnom suženih profila, zbog čega je njihova kvaliteta uvjetna u odnosu na vrstu prometa koja se po njima odvija. Nogostupi i biciklističke staze nisu izvedeni, asfaltirane parkirne površine nalaze se ispred ulaza u dva postojeća industrijska kompleksa.

U naselju, koje je na državnu cestu D75 priključeno direktno i neuvjetno, prometnice su izvedene kao priključne, a također i interne unutar pojedinih čestica.

Osim cestovnog, u obuhvatu UPU-a nije zastupljen neki drugi vid prometa.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Nepokretnu EK infrastrukturu šireg područja čini područna centrala (komutacijski čvor Umag) s pripadajućom distributivnom EK infrastrukturom. EK infrastruktura je planirana i građena kroz distributivnu kabelsku kanalizaciju (DTK). Postojeća podzemna EK infrastruktura u obuhvatu UPU-a izgrađena je djelomično uz priključnu prometnicu na državnu cestu D75.

Pokretnu EK infrastrukturu čine osnovne postaje pokretnih elektroničkih komunikacija u širem području. Postojeće postaje pokretnih komunikacija u širem području omogućavaju kvalitetnu EK uslugu u obuhvatu UPU-a na razini današnjih potreba.

Za pružanje EK usluga nastoje se koristiti suvremene tehnologije koje su primjenjive i relativno dobro razvijene na nacionalnoj razini. To se prvenstveno odnosi na digitalizaciju i rasprostranjenost pristupnih

komutacijskih kapaciteta, kao i na ugradnju svjetlosne povezane opreme i građenje pasivnih optičkih sustava te širenje EK usluga.

Elektroopskrba

Srednjenaponska elektroenergetska mreža 20(10)kV u obuhvatu UPU-a izvedena je 20kV kabelima. Osnovno napajanje poduzetničko-industrijske zone je iz TS 35/10kV Katoro preko 20kV veze TS Katoro – TS Polezine – TS Folijaplast. Unutar obuhvata UPU-a izvedeno je pet trafostanica i niskonaponska mreža na razini današnjih potreba. Javna rasvjeta izvedena je u nedovoljnom obimu.

Plinoopskrba

U poduzetničko-industrijskoj zoni Ungarija izgrađen je srednjetačni plinovod prirodnog plina koji opskrbljuje postojeće industrijske potrošače. Plinovod je izvedena i u naselju Ungarija, gdje opskrbljuje kućanstva i poslovne subjekte.

Obnovljivi izvori energije

U obuhvatu UPU-a nema izgrađenih javnih ili internih pogona za korištenje obnovljivih izvora energije (sunca, vjetra i sl.), osim pojedinačnih slučajeva ugradnje krovnih kolektora-grijača.

Od svih dostupnih obnovljivih izvora energije mogućnost značajnijeg korištenja može se odnositi samo na korištenje sunčeve energije, za zagrijavanje vode za uporabu u domaćinstvima i malim gospodarskim pogonima, te za proizvodnju električne energije u manjem obimu.

Vodoopskrba

Postojeće naselje Ungarija te izgrađeni kompleksi u poduzetničko-industrijskoj zoni opskrbljuju se vodom iz izvora Gradole preko vodospreme Marija na Krasu kapaciteta 600m³ s maksimalnom kotom vode 87,30m.n.m. Spojni vod izveden je cijevima promjera 200mm u dužini od oko 3km te nastavkom profila 50mm i 110mm do samih korisnika. Tlak u sustavu je zadovoljavajući.

Odvodnja

Obuhvat UPU-a djelomično se nalazi unutar III. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji" („Službene novine Istarske županije“, br. 12/05 i 2/11).

U obuhvatu UPU-a djelomično je izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Cjevovod odvodnje sanitarnih otpadnih voda iz postojećih građevina priključen je na javni kolektor odvodnje otpadnih voda kojim se otpadne vode odvede na uređaj Vrh-Umag.

U obuhvatu UPU-a nije izveden javni sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda.

U obuhvatu UPU-a nema registriranih vodotoka.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu UPU-a ne postoje registrirane prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti u smislu odredbi važećih propisa.

U postupku je upis u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske područja arheološkog lokaliteta - brončanodobne gradine Kaštelir.

Za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag ("Službene novine Grada Umaga", br. 8/10, 15/16, 18/16-pročišćeni tekst, 16/17 i 18/17-pročišćeni tekst) je od strane Muzeja Grada Umaga 2009. godine izrađena konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija industrijske zone Ungerija“.

Za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“ ("Službene novine Grada Umaga", br. 5/11) je od strane Muzeja Grada Umaga 2010. godine izrađena konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija zone Ungarija – istok“.

Područje obuhvaćeno navedenim detaljnim planovima uređenja koji su bili na snazi do donošenja UPU-a, obuhvaćeno je UPU-om pa se kod njegove izrade koriste navedene konzervatorske podloge.

1.1.5. Obveze iz prostornih planova šireg područja

Prostorni plan šireg područja u odnosu na ovaj UPU je PPUG Umaga.

U nastavku su izdvojeni dijelovi Odluke o donošenju PPUG-a Umaga s odredbama koje su relevantne za područje obuhvaćeno ovim UPU-om.

Članak 14.

(1) Građevinskim područjima, prema ovim odredbama, smatraju se područja namijenjena intenzivnoj izgradnji, koja čine Planom određena područja:

1. građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja,
2. izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene:
 - proizvodna namjena - pretežito industrijska i zanatska (I1; I2)

Članak 15.

(1) Za razvoj naselja planiraju se građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom. U ovim će se područjima, uz stambene, graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja

Grada Umaga i šireg prostora. U ovim će se područjima, također, graditi poljoprivredne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske građevine.

(2) Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi ugostiteljske smještajne građevine svih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.

(3) Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi i ugostiteljske smještajne građevine svih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16).

(4) Unutar granica građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja planira se mogućnost turističkog smještaja u domaćinstvu svih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16).

(5) Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove građevinskih područja putem interpolacija, te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

Članak 16.

(1) Gradnja građevina proizvodne namjene koncentrirat će se u:

- radnim zonama u okviru izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske – proizvodne (pretežito industrijske i pretežito zanatske) namjene:
 - Ungarija – pretežito industrijska namjena (I1)

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

(6) U građevinskim područjima iz stavka 1. ovog članka ne mogu se graditi građevine stambene, niti javne i društvene namjene, niti se stambena namjena može dozvoliti u dijelu građevine. Iznimno, u ovim građevinskim područjima mogu se graditi građevine javne i društvene namjene, ali isključivo za potrebe administrativnog dijela poslovanja, te građevine javne i društvene namjene kojih je investitor Grad Umag.

(7) U radnoj zoni Ungarija (I1) može se graditi reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje manjih količina posebnih vrsta otpada.

Članak 87.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Ove prostorije ne mogu se graditi u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine), pod uvjetima iz članka 88. ovih odredbi.

(4) U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Članak 88.

(1) U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U naseljima za koja nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, ne smiju se izdavati akti kojima se odobrava građenje za sljedeće gospodarske djelatnosti: industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, te prikupljanje, sortiranje, obrada, separacija, recikliranje i sl. građevnog, komunalnog, metalnog, toksičnog i bilo kakvog drugog otpada, diskoteke i zabavni parkovi.

Članak 96.

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

(2) SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE

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

(3) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

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

(4) UGRAĐENE GRAĐEVINE

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

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

(6) Iznimno stavku 1. ovog članka, izgrađenost građevne čestice kod samostojećih građevina može biti i veća ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja, ali ne veća od 50%.

(7) Iznimno stavku 1. ovog članka, izgrađenost građevne čestice kod građevina proizvodne i poslovne namjene može biti i veća, ali ne veća od 50%.

(8) Iznimno stavku 1. ovog članka, kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

(9) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenost građevne čestice iz ove točke, dok je najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

Članak 129.

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

Članak 130.

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

Članak 148.

(1) Na području Grada Umaga gradnja građevina određenih gospodarskih djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja, dok se koncentracija gospodarskih djelatnosti planira u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao građevinska područja. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih građevina, određeni su poglavljem 2.2. „Građevinska područja naselja“ ovih odredbi.

(4) Iznimno stavku 1. ovoga članka, kod gradnje građevina u građevinskim područjima gospodarske – proizvodne (pretežito industrijske) namjene – radne zone Ungarija (I1) i Vilanija-kamenolom (I1; E3) – prostornim planom užeg područja može se odrediti najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice do 70%, bez obzira na veličinu građevne čestice.

Članak 158.

(1) Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama na temelju Planom utvrđenom rješenju cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta.

(2) Ovim se Planom, izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja, određuju zaštitni koridori državnih, županijskih i lokalnih cesta, te i ostalih nerazvrstanih cesta. Unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže. Iznimno, mogu se graditi i druge građevine uz dopuštenje i prema posebnim uvjetima nadležnog tijela odnosno trgovačkog društva.

Članak 159.

(1) Najuže dozvoljene širine zaštitnih koridora javnih cesta izvan naselja Planom se utvrđuju prema tablici:

		Širine koridora
Državne ceste	Autocesta	200m
	Brze ceste	150m
	Ostale ceste	100m
Županijske ceste	Županijske	70m

(4) U građevinskim područjima zaštitni koridor koji se određuje aktom za građenje ili prostornim planom užeg područja može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ovog članka.

Članak 165.

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određen je primjenom načela da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za građenje sukladno normativima iz tablice.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ukoliko se radi o građevnoj čestici za koju se izdaje odobrenje za građenje za izgradnju nove građevine ili za rekonstrukciju postojeće građevine koja nema uvjete za kolni pristup, koja se nalazi u dijelu naselja u kojem postoji zabrana odvijanja kolnog prometa ili se radi o građevnoj čestici koja ima uvjete za kolni pristup ali na njoj nema prostornih mogućnosti za osiguranje potrebnog broja parkirnih mjesta, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati na parkiralištima ili u garažama prema posebnim uvjetima nadležnog upravnog tijela za poslove prometa koje vodi službeno evidenciju o utvrđenim uvjetima i broju parkirališnih mjesta na svakom parkiralištu ili garažnoj kući.

(3) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta rješava izvan građevne čestice na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru na parkiralištu ili u garaži, potreba za ovakvim načinom rješavanja prometa u mirovanju mora biti prostorno prikazana u projektu na temelju kojeg će se ishoditi odobrenje za građenje.

(4) Ukoliko se potreban broj parkirališnih mjesta osigurava na privatnim parkiralištima ili garažama izgrađenim na samostalnim građevnim česticama, uvjetuje se uknjižba tereta, a što će se regulirati posebnim ugovorom između vlasnika nekretnine i Grada Umaga.

(5) U cilju racionalizacije planskog rješenja i poboljšanja ukupnih prostornih uvjeta unutar područja obuhvata prostornog plana užeg područja, za jednu ili više građevina polifunkcionalnih namjena – djelatnosti u svim zonama u kojima je gradnja ovakvih građevina omogućena temeljem sveukupnih odredbi ovoga Plana, potreban broj parkirališnih mjesta, temeljen na normativima propisanim za svaku pojedinu namjenu - djelatnost, može se rješavati planiranjem zajedničkih garažnih kuća i/ili parkirališta.

(6) Rješavanje potrebnog broja parkirališnih mjesta na način da se istima pristupa neposredno duž regulacijskog pravca ovim Planom nije dozvoljeno. Iznimno, kod građevnih čestica na kojima će se graditi jednoobiteljska i obiteljska stambena građevina i koja ima pristup sa prometne površine u kategoriji ostale ulice, uz regulacijski pravac mogu se organizirati sva potrebna parkirališna mjesta sukladno vrijednostima iskazanim u tablici iz stavka 8. ovoga članka, uz dopuštenje i prema posebnim uvjetima tijela odnosno trgovačkog društva nadležnog za upravljanje tom prometnom površinom.

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

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

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

sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	1 PM na svakih započelih 8 gledalaca
škole	1 PM na 1 učionicu

(9) Kada je, posebnim propisima, za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih/garažnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 8. ovoga članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

(10) Kada se na građevnoj čestici nalazi više namjena, djelatnosti i/ili sadržaja iz stavka 8. ovoga članka, broj parkirališnih mjesta za tu građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno odredbama stavka 8. ovoga članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

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

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Na temelju odredbi prostornih planova šireg područja i smjernica danih tim planovima, kao i prikupljenih zahtjeva tijela i osoba s javnim ovlastima, može se zaključiti da postoje prostorni uvjeti za daljnji prostorni razvoj svih planiranih površina na ovom području. Grad Umag-Umago predstavlja područje na kojem se bilježi demografski rast, a slijedom toga nužna je i potreba stimuliranja otvaranja novih radnih mjesta u cilju daljnjeg demografskog i ostalog razvitka. Obzirom na gospodarske podatke i prostorne pokazatelje, mogućnost uređenja obuhvaćenog područja je povoljna, jer je poduzetničko-industrijska zona Ungarija značajna za šire gravitacijsko područje (prema kriterijima Prostornog plana Istarske županije za gustoću radnih mjesta u područjima proizvodne namjene, na 1ha površine moguće je planirati od 30 do 70 radnih mjesta, što u slučaju dijela poduzetničke zone Ungarija obuhvaćenog UPU-om, površine oko 50,35ha, znači ukupno oko 1.500 do 3.500 radnih mjesta).

Nadalje, obzirom na opisane karakteristike šireg područja i samog područja obuhvata UPU-a, može se zaključiti da će se obuhvaćeno područje, u sklopu postojeće poduzetničko-industrijske zone Ungarija, moći nastaviti graditi i uređivati u pravcu poduzetničke zone visokog standarda komunalne uređenosti i infrastrukturne opremljenosti. Uvjet za to je uvažavanje određenih ograničenja: lokacijskih uvjeta gradnje te primjena mjera zaštite okoliša i u što većoj mjeri očuvanja krajobraznih vrijednosti, koja se nameću u obuhvaćenom području, a određena su UPU-om.

Evidentirana ograničenja u prostoru su:

- III. zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće,
- područje pojačane erozije – zona fliša,
- utjecaj kulturnih dobara.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog razvoja i uređenja područja obuhvata UPU-a proizašli su iz analize postojećeg stanja u prostoru te odredbi PPUG-a Umaga kao prostornog plana šireg područja.

Ciljevi dugoročnog razvitka poduzetničko-industrijske zone Ungarija su u funkciji ostvarivanja općih ciljeva razvoja i to:

- Optimalno korištenje prostora u obuhvatu UPU-a.
- Racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija s općim ciljem poboljšanja i unapređenja kvalitete života.
- Osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjerniji gospodarski razvitak.
- Osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvoj prometnog, vodoprivrednog i energetskog sustava, u skladu s potrebama gospodarstva.
- Zaštita i oplemenjivanje okoliša, uz očuvanje prirodnih vrijednosti i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja održivog razvoja u prostoru.

2.1.1. Demografski razvoj

Poduzetničko-industrijska zona Ungarija značajna je za demografsko stanje, obzirom da će se realizacija planiranih zahvata pozitivno odraziti na otvaranje novih radnih mjesta, a time i demografski rast. Stoga je važan cilj donošenja UPU-a osiguranje prostornih uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta u cilju daljnjeg demografskog i ostalog razvoja Grada Umaga-Umago i šireg gravitacijskog područja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Koncepcijom i organizacijom prostora osigurati uvjete za dovršenje naselja Ungarija, kao i za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru te uređivanje prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa. U poduzetničko-industrijskoj zoni omogućiti gradnju poslovnih i proizvodnih građevina onih djelatnosti koje su u gospodarskim analizama Grada Umaga-Umago i gospodarskih subjekata iskazivane kao potrebne.

Prostorno planskim rješenjem:

- omogućiti dovršenje naselja Ungarija,
- fleksibilnim prostornim rješenjem omogućiti dugoročan i permanentan razvitak svih djelatnosti u poduzetničko-industrijskoj zoni,
- pomiriti gospodarske i krajobrazne kapacitete prema načelu održivog razvoja,
- postaviti efikasan prometni sustav s ciljem kvalitetnog povezivanja unutar obuhvata UPU-a te sa širim područjem.

2.1.3. Prometna i druga infrastruktura

Obuhvat UPU-a ravnomjerno infrastrukturno opremiti, a daljnji razvoj dimenzionirati prema planiranim namjenama, pri čemu primarni značaj ima prometna cestovna/ulična infrastruktura. S obzirom na razvojne planove omogućiti fazno rješavanje infrastrukturnog opremanja. Pri opremanju infrastrukturom posebno:

- osigurati prometnu povezanost sa okolnim prometnicama posredno putem državne ceste D75 te riješiti mrežu prometnica unutar obuhvata UPU-a koja će omogućiti kvalitetnu povezanost i opskrbu svih korisnika,
- osigurati kvalitetnu i dostatnu opskrbljenost zone električnom energijom, zemnim plinom, vodom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom,
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, putem zbrinjavanja razdjelnim sustavom odvodnje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti u obuhvatu prostornog plana

Pri oblikovanju prostora uvažavati reljefne posebnosti obuhvaćenog područja, te:

- omogućiti kvalitetnu vizualnu, zvučnu i drugu zaštitu od međusobnih utjecaja poduzetničko-industrijske zone i obodnih prometnica, naselja, te građevina i djelatnosti u samoj poduzetničko-industrijskoj zoni,
- uvažavati odredbe PPUG-a Umaga kao prostornog plana šireg područja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA U OBUHVATU PROSTORNOG PLANA

Ciljevi i koncepcija prostornog uređenja obuhvata UPU-a temelje se na smjernicama PPUG-a Umaga kao prostornog plana šireg područja, kao i na analitičkom sagledavanju stanja i potreba u širem području i obuhvatu UPU-a, iskazanim kroz stavove zauzete u pripremnoj fazi izrade i samoj izradi UPU-a. Osnovne postavke PPUG-a Umaga određuju dio obuhvata UPU-a kao dio središnje poduzetničko-industrijske zone, što joj položaj te prometna i infrastrukturna povezanost omogućuju. Unutar obuhvata UPU-a potrebno je omogućiti gradnju građevina u naselju Ungarija te proizvodnih, uslužnih, trgovačkih, skladišnih, servisnih i sličnih građevina u poduzetničko-industrijskoj zoni.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Poduzetničko-industrijska zona Ungarija dimenzionirana je PPUG-om Umaga kao prostornim planom šireg područja, pri čemu su sagledane potrebe Grada Umaga-Umago i šireg područja. Obzirom da demografski pokazatelji govore o porastu stanovništva potrebno je za budućnost organizirati zonu u kojoj će potrebe za radom osigurati značajan broj stanovnika. Procjenjuje se da bi to, uz prosječnu gustoću od oko 30 zaposlenih po hektaru površine, moglo biti oko 1.500 zaposlenih, što bi bilo oko 10% ukupnog današnjeg stanovništva Grada Umaga-Umago.

Sukladno iskazanim potrebama UPU-om je potrebno zemljište raščlaniti na podzone manjih ulično povezanih površina te prostornim rješenjem omogućiti kako značajne zahvate u prostoru u smislu njihovih

gabarita tako i manje zanatske i druge pogone. Potrebno je omogućiti fazni razvoj zahvata na pojedinoj građevnoj čestici, a to znači i fazni razvoj i napredak cjelokupne zone.

Vrijednosti krajobraza valorizirane su već u postupku izrade i donošenja PPUG-a Umaga kao prostornog plana šireg područja, kada je ocijenjeno da položaj lokacije i njene karakteristike odgovaraju potrebama buduće radne zone. Tada je zaključeno da ne postoje ograničenja u krajobraznom smislu, ali niti prirodne i kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti zbog kojih bi bilo upitno formiranje poduzetničko-industrijske zone upravo na ovoj lokaciji.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i infrastrukture

Koncepcija razvitka, u smislu uređenja Grada Umaga-Umago, bazira se na prirodnim osnovama, položaju te stanovništvu i njegovom radnom potencijalu. Budući da se obuhvat UPU-a nalazi u dijelu naselja Umag koji je prometno vrlo dobro povezan sa širim područjem, izgradnja i uređenje obuhvaćene poduzetničko-industrijske zone omogućit će dodatna radna mjesta za lokalno stanovništvo te time unaprijediti standard života stanovništva i uređenja prostora.

Unapređenje infrastrukturne opremljenosti u vidu razvijanja prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, mora biti u skladu s potrebama razvoja obuhvaćenog naselja i poduzetničko-industrijske zone. Buduća konačna cjelovita infrastrukturna opremljenost omogućit će daljnji razvoj infrastrukture i na okolnim područjima, što će rezultirati daljnjom kvalitetom standarda rada i stanovanja.

Ciljevi uređenja naselja i poduzetničko-industrijske zone te infrastrukture koje u planskom periodu treba dostići u obuhvatu UPU-a su:

- u naselju Ungarija očuvati postojeće javne površine,
- poduzetničko-industrijsku zonu planirati za gospodarsku proizvodno poslovnu namjenu u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom više razine i šireg područja,
- unapređenje prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava mora biti u skladu s potrebama razvoja obuhvaćenog područja,
- kvalitetnu cestovnu/uličnu povezanost temeljiti na prostorno planskoj dokumentaciji šireg područja, uz blizinu državne ceste D75 koja predstavlja glavnu vezu sa gradom Umagom i širim prostorom,
- ulični promet u obuhvatu UPU-a planirati na način da se sabirnim prometnicama omogući prometno povezivanje ulica kojima se pristupa građevnim česticama, kao i priključak zone na ceste nadmjesnog značaja,
- u segmentu infrastrukturne opremljenosti potrebno je nadograditi infrastrukturne sustave,
- kod izvođenja novih, rekonstrukcije ili zamjene postojećih dijelova infrastrukturnog sustava, zahvate treba izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim standardima,
- pri realizaciji planiranih zahvata voditi računa o zaštitnim infrastrukturnim koridorima i pojasima.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

UPU-om će se ostvariti prostorne i urbanističke pretpostavke za dovršenje naselja Ungarija, kao i za daljnji razvoj izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (I1) – poduzetničko-industrijske zone.

Program gradnje i uređenja zacrtan je Odlukom o izradi UPU-a, u kojoj je određeno da se izradi UPU-a pristupa radi osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom površina planiranom PPUG-om Umaga i to:

- u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Ungarija prostor se namjenjuje prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba. U njemu postoji mogućnost planiranja gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i gradnje infrastrukturnih građevina i uređaja. U tom se području, uz stambene, može planirati gradnja javnih, društvenih, gospodarskih, prometnih i infrastrukturnih građevina, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada Umaga-Umago i šireg prostora. U tom se području, također, može planirati gradnja poljoprivrednih građevina, građevina za smještaj vozila i parkirališnih prostora te sportskih i rekreacijskih građevina.
- u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (I1) – poduzetničko-industrijska zona može se planirati smještaj građevina proizvodnih djelatnosti, kao i građevina trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.), uslužnih i komunalno servisnih građevina te potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina. Može se planirati gradnja građevina javne i društvene namjene, ali isključivo za potrebe administrativnog dijela poslovanja te građevina javne i društvene namjene kojih je investitor Grad Umag-Umago. Također, može se planirati gradnja reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje manjih količina posebnih vrsta otpada.

U obuhvatu UPU-a na snazi su dva detaljna plana uređenja: Detaljni plan uređenja industrijske zone Ungarija Umag („Službene novine Grada Umaga“, br. 8/10, 15/16 i , 18/16-pročišćeni tekst, 16/17 i 18/17-pročišćeni tekst) i Detaljni plan uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 5/11). Istodobno s postupkom izrade i donošenja UPU-a provode se zasebni postupci stavljanja izvan snage tih detaljnih planova uređenja. Intencija je zadržati koncepciju prostornog uređenja iz tih detaljnih planova uređenja, ali i dati veću fleksibilnost u parcelaciji zemljišta i realizaciji građevina gospodarskih namjena koju fleksibilnost detaljni planovi uređenja ne omogućavaju, a sve radi neprekidnih promjena i novih potreba u tržišnom gospodarstvu.

Nadalje, Odlukom o izradi UPU-a određeno je da će se UPU-om odrediti osnove razvitka za naredno razdoblje propisivanjem uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar njegovog obuhvata, a sve u skladu s načelima trajne održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa.

Potrebno je sagledati realne mogućnosti infrastrukturne opremljenosti te planirati takva tehnička i prostorna rješenja koja će biti moguće i realizirati. S tim u vezi maksimalno uvažavati izvedenu infrastrukturu te koristiti do sada izrađenu tehničku dokumentaciju odnosno izdane akte o građenju

prometnica i infrastrukture. S ciljem iznalaženja optimalnih planskih rješenja surađivati s nadležnim tijelima i trgovačkim društvima.

Sve prometnice planirati tako da se omogući odvijanje dvosmjernog kolnog prometa teretnih vozila. U poduzetničko-industrijskoj zoni planirati kružno odvijanje cestovnog prometa, kao i sagledavanje budućih potreba prometnog povezivanja kontaktnog prostora na kojemu će se poduzetničko-industrijska zona u budućnosti eventualno proširivati. Prometnice će se moći izvoditi etapno i fazno. Svaka građevna čestica načelno može imati više od jednog kolnog pristupa na prometnicu, pod uvjetom da svaki kolni pristup zadovolji potrebne uvjete određene propisima kojima se uređuje građenje prometnica i sigurnost cestovnog prometa.

Rješavanje potrebnog broja i strukture parkirališnih mjesta načelno uvjetovati unutar pripadajuće građevne čestice.

Planirana prostorna rješenja uskladiti s evidentiranim ograničenjima u prostoru i to:

- zaštitu dijela obuhvata UPU-a koji se nalazi unutar III. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće odrediti prema Odluci o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, br. 12/05 i 2/11),
- zaštitu kulturnih dobara odrediti sukladno konzervatorskoj podlozi,
- kod građenja na dijelu obuhvata UPU-a koji se nalazi u zoni pojačane erozije – zoni fliša primijeniti mjere za zadovoljenje zahtjeva za sigurno korištenje zgrada.
- zadržati zaštitni pojas visokog zelenila uz državnu cestu D75.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U obuhvatu UPU-a nalaze se građevinska područja planirana PPUG-om Umaga:

- izdvojeni dio građevinskog područja naselja Ungarija,
- dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (I1).

UPU-om su određene površine slijedećih namjena:

a) unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija:

- stambena namjena (S)
- rekreacijska namjena (R)
- zaštitne zelene površine (Z)
- pješačke površine.

b) unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne namjene Ungarija (I1):

- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena (I1)
- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (I1;K2)
- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena, poslovna pretežito trgovačka namjena i poslovna komunalno servisna namjena (I1;K2;K3),
- gospodarska, poslovna pretežito uslužna namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (K1;K2).
- gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS)
- kolno pješačke površine

- parkiralište (P).

STAMBENA NAMJENA (S)

Površine stambene namjene namijenjene su građenju zgrada stambene namjene, a uz njih i drugih zahvata omogućenih na građevnim česticama stambene namjene unutar građevinskih područja naselja.

GOSPODARSKA NAMJENA

Planiraju se slijedeće površine gospodarske namjene:

- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena (I1),
- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (I1;K2),
- gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena, poslovna pretežito trgovačka namjena i poslovna komunalno servisna namjena (I1;K2;K3),
- gospodarska, poslovna pretežito uslužna namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (K1;K2),
- gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena (K2).

U obuhvatu UPU-a, na površinama gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene (I1) ili gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene, poslovne pretežito trgovačke namjene i poslovne komunalno servisne namjene (I1;K2;K3) moguća je izgradnja ukupno 1 (jednog) reciklažnog dvorišta, kao dijela sustava gospodarenja otpadom u Gradu Umagu-Umagu.

Zgrade koje će se graditi na površinama gospodarske namjene ne mogu biti stambene namjene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine na površinama gospodarske namjene rekonstrukcijom ne mogu promijeniti namjenu u stambenu.

Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena (I1)

Planirane površine gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene (I1) namijenjene su građenju zgrada proizvodnih djelatnosti.

Na planiranim površinama gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene (I1) planira se mogućnost obavljanja djelatnosti za odvojeno skupljanje, označavanje i pripremu za transport neopasnog industrijskog, ambalažnog, električnog i elektroničkog otpada, otpadnih (odbačenih) vozila i guma i drugog neopasnog otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti kao sirovina, osim građevnog otpada.

Pored osnovne djelatnosti, na istoj građevnoj čestici mogu se obavljati i poslovne djelatnosti, pri čemu proizvodni dio zgrade mora biti pretežit.

Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (I1;K2)

Planirane površine gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene i poslovne pretežito trgovačke namjene (I1;K2) namijenjene su građenju zgrada u kojima će se obavljati jedna ili više slijedećih djelatnosti: proizvodna, servisna, veletrgovačka, skladišna, komunalna, prometna te trgovačka, uslužna, ugostiteljska

i/ili slična djelatnost. Na ovim površinama mogu se obavljati obrtničke i uslužne djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i sl. djelatnosti.

Na planiranim površinama gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene i poslovne pretežito trgovačke namjene (I1;K2) planira se mogućnost obavljanja djelatnosti za odvojeno skupljanje, označavanje i pripremu za transport neopasnog industrijskog, ambalažnog, električnog i elektroničkog otpada, otpadnih (odbačenih) vozila i guma i drugog neopasnog otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti kao sirovina, osim građevnog otpada.

Na planiranim površinama gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene i poslovne pretežito trgovačke namjene (I1;K2) planira se mogućnost građenja ugostiteljsko turističkih smještajnih zgrada iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16 i 69/17) te ugostiteljskih zgrada iz Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" („Narodne novine“, br. 82/07 i 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14).

Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena, poslovna pretežito trgovačka namjena i poslovna komunalno servisna namjena (I1;K2;K3)

Planirana površina gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene, poslovne pretežito trgovačke namjene i poslovne komunalno servisne namjene (I1;K2;K3) namijenjena je građenju zgrada u kojima će se obavljati jedna ili više slijedećih djelatnosti: proizvodna, servisna, veletrgovačka, skladišna, komunalna, prometna te trgovačka, uslužna, ugostiteljska, komunalno servisna i/ili slična djelatnost. Na ovoj površini mogu se obavljati obrtničke i uslužne djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i slične djelatnosti.

Na planiranoj površini gospodarske, proizvodne pretežito industrijske namjene, poslovne pretežito trgovačke namjene i poslovne komunalno servisne namjene (I1;K2;K3) planira se mogućnost obavljanja djelatnosti za odvojeno skupljanje, označavanje i pripremu za transport neopasnog industrijskog, ambalažnog, električnog i elektroničkog otpada, otpadnih (odbačenih) vozila i guma i drugog neopasnog otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti kao sirovina, osim građevnog otpada.

Na planiranoj površini planske oznake I1;K2;K3 se planira mogućnost smještaja samostalne građevine za proizvodnju energije (energana kao gospodarska-proizvodna ili infrastrukturna građevina), pri čemu energent može biti nafta ili naftni derivat, bio gorivo, plin, kruto gorivo ili neki drugi energent.

Gospodarska, poslovna pretežito uslužna namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (K1; K2)

Planirane površine gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1;K2) namijenjene su građenju građevina u kojima će se obavljati usluga pranja motornih vozila te uz nju i prateća trgovačka, uslužna, ugostiteljska, prometna i/ili slična djelatnost. Na svakoj od površina gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1;K2) može se realizirati isključivo po jedna praonica automobila.

Gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)

Površina gospodarske, poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) namijenjena je građenju benzinskog servisa s pratećim trgovačkim, ugostiteljskim, servisnim i drugim sadržajima, te potrebnim prometnim, zaustavnim i parkirališnim površinama.

REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Rekreacijska namjena planira se na površini planske oznake R, na kojoj nisu mogući nikakvi građevinski zahvati visokogradnje niti postavljanje kioska, kontejnera i sličnih građevina gotove konstrukcije te naprava privremenog karaktera, već se ona može uređivati izgradnjom pješačkih staza, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala te opremanjem potrebnim rekvizitima za dječja igrališta.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine planiraju se na površinama planske oznake Z te predstavljaju negradive površine na kojima je moguće isključivo njihovo uređivanje saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih biljnih vrsta. Na zaštitnim zelenim površinama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, ali ne i kolni priključci građevnih čestica planiranih za građenje građevina visokogradnje.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (IS)

Površine infrastrukturnih sustava planiraju se na površinama planske oznake IS te su namijenjene građenju trafostanica, osim površine infrastrukturnih sustava planske oznake IS koja se planira na k.č. 5163 k.o. Umag te je namijenjena građenju upojnog bunara kao dijela sustava odvodnje otpadnih voda, a uz njega i drugih infrastrukturnih građevina.

KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE

Kolno pješačke prometnice planiraju se na površinama koje su prikazane u grafičkom dijelu UPU-a. U odnosu na planirani sustav prometnica značaj glavnih prometnica imaju javna državna cesta D75 koja se manjim dijelom nalazi u obuhvatu UPU-a i nerazvrstana cesta Umag-Špinel-Sv. Vid koja se gotovo u cijelosti nalazi izvan obuhvata UPU-a.

PJEŠAČKE POVRŠINE

Pješačke površine planiraju se unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija. Planirane pješačke površine mogu se, prema posebnom režimu, koristiti i za kolni promet radi omogućavanja kolnog priključka postojećih i planiranih građevina u naselju Ungarija na sustav prometnica šireg područja, kao i za prilaz interventnih i vozila žurne pomoći.

PARKIRALIŠTE

Građenje parkirališta planira se na površini planske oznake P, na kojoj se ne mogu graditi građevine visokogradnje, već se mogu postavljati kiosci, kontejneri i slične građevine gotove konstrukcije te nadstrešnice i/ili pergole.

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

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	PLANSKA OZNAKA	POVRŠINA (m ²)	UDJEL U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
stambena namjena	S	8.317	1,62
gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena	I1	209.834	40,78
gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena	I1; K2	108.478	21,08
Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena, poslovna pretežito trgovačka namjena i poslovna komunalno servisna namjena	I1;K2;K3	70.282	13,66
Gospodarska, poslovna pretežito uslužna namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena	K1; K2	2.274	0,44
gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena	K2	5.631	1,09
rekreacijska namjena	R	445	0,09
zaštitne zelene površine	Z	30.468	5,92
infrastrukturni sustavi	IS	6.057	1,18
kolno pješačke površine		70.171	13,64
pješačke površine		2.262	0,44
parkiralište	P	307	0,06
UKUPNI OBUHVAT UPU-a		514.526	100,00

Za prometnice koje se vežu na postojeće katastarske čestice izvan obuhvata UPU-a, iskazane planske površine odnose se na dio čestice u obuhvatu UPU-a, a ne na cijelu česticu prometnice.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA STANOVNIŠTVO I RADNA MJESTA

Broj stanovnika i gustoća stanovanja

Planira se ukupno najviše 50 stanovnika u naselju Ungarija, što u odnosu na planiranu površinu stambene namjene čini gustoću oko 60st/ha, u odnosu na površinu izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija gustoću oko 45st/ha, a u odnosu na ukupnu površinu obuhvata UPU-a gustoću oko 1st/ha.

Gustoće stanovanja su:

- G_{st} (neto) = 60,12 st/ha
- G_{ust} (ukupno neto) = 45,36 st/ha
- G_{bst} (bruto) = 45,36 st/ha
- G_{nst} = 0,97 st/ha, pri čemu je:
- G_{st} , G_{ust} , G_{bst} , G_{nst} – gustoće stanovanja:
 - G_{st} (neto) = odnos broja stanovnika i površine stambene namjene
 - G_{ust} (ukupno neto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina stambene namjene i pratećih stambenih funkcija (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)
 - G_{bst} (bruto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina stambene namjene, pratećih stambenih funkcija i širih stambenih funkcija (sabrne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju)
 - G_{nst} = odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

Broj i gustoće radnih mjesta

Postojeći broj radnih mjesta u obuhvatu UPU-a

Aluflexpack	oko 200 radnih mjesta
Sipro	oko 90 radnih mjesta
Etigraf	oko 20 radnih mjesta
Ostali	oko 20 radnih mjesta
Ukupno:	oko 330 radnih mjesta na površini oko 10,33ha (gustoća oko 32 radna mjesta/ha)

Planirani broj radnih mjesta

Ukupna neizgrađena površina u poduzetničko-industrijskoj zoni: oko 29ha
Ukupno novoplaniranih radnih mjesta: oko 870 (gustoća 30 radnih mjesta/ha)

Ukupno radnih mjesta

Postojeća radna mjesta	330
<u>Novoplanirana radna mjesta</u>	<u>870</u>
Ukupno planiranih radnih mjesta	oko 1.200

Planira se ukupno oko 1.200 radnih mjesta, što u odnosu na zbroj površina proizvodne i poslovne namjene čini gustoću oko 30 radnih mjesta/ha, u odnosu na površinu obuhvaćenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (I1) gustoću oko 24 radna mjesta/ha, a u odnosu na ukupnu površinu obuhvata UPU-a gustoću oko 23 radna mjesta/ha.

Gustoće radnih mjesta su:

- G_{rm} (neto) = 30,26rm/ha
- G_{urm} (ukupno neto) = 24,13rm/ha
- G_{brm} (bruto) = 24,13rm/ha
- G_{nrm} = 23,32rm/ha, pri čemu je:
- G_{rm} , G_{urm} , G_{brm} , G_{nrm} – gustoće radnih mjesta:

- G_{rm} (netto) = odnos broja radnih mjesta i površine gospodarske namjene
- G_{urm} (ukupno netto) = odnos broja radnih mjesta i zbroja površina gospodarske namjene i pratećih funkcija (ulice, parkirališta, zelene površine i sl.)
- G_{brm} (bruto) = odnos broja radnih mjesta i zbroja površina gospodarske namjene, pratećih funkcija i širih funkcija (sabrne ulice, parkovi, površine za rekreaciju i sl.)
- G_{nrm} = odnos broja radnih mjesta i površine obuhvata prostornog plana

3.4. PROMETNA I ULIČNA INFRASTRUKTURA

U obuhvatu UPU-a planira se cestovna (ulična) prometna infrastruktura.

Plansko rješenje prometnica u obuhvatu UPU-a veže se na postojeću državnu cestu u ulaznom dijelu (raskrižje na državnoj cesti D75 i glavna sabirna prometnica u obuhvatu UPU-a koja će povezivati nerazvrstanu cestu Umag-Špinel-Sv. Vid). Planirane prometnice omogućuju odvijanje dvosmjernog kolnog prometa teretnih vozila. Kolno pješački promet unutar naselja Ungarija provodit će se postojećim i zatečenim prometnim površinama.

Svaka građevna čestica može imati više kolnih priključaka na prometnicu, pod uvjetom da svaki prilaz zadovolji potrebne uvjete propisane ovim UPU-om, prostornim planom šireg područja i ostalim propisima o građenju prometnica i sigurnosti prometa.

Prometnice su prema značaju razvrstane na glavne, sabirne i ostale prometnice.

3.4.1. Glavne prometnice i ceste nadmjesnog značenja

Izgrađene ceste nadmjesnog značenja, djelomično obuhvaćene UPU-om, su javna državna cesta D75 i nerazvrstana cesta Umag-Špinel-Sv. Vid, koje u planiranom sustavu prometnica imaju značaj glavnih prometnica.

Za javnu državnu cestu D75 određuje se zaštitni pojas, tako da je širok 25m od granice građevne čestice ceste (vanjskog ruba zemljišnog pojasa) sa svake strane ceste. U postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana odnosno građenje zahvata planiranih unutar zaštitnog pojasa prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste. U zaštitnom pojasu zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti nadležne uprave za ceste ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste.

Širina i način uređivanja zaštitnog pojasa izgrađene nerazvrstane ceste određeni su odredbama PPUG-a Umaga odnosno odgovarajućeg propisa Grada Umaga-Umago o nerazvrstanim cestama.

Spojeve prometnica na javnu državnu cestu D75 i nerazvrstanu cestu Umag-Špinel-Sv. Vid projektirati i izvesti u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“, br. 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa („Narodne novine“, br. 110/01) i ostalim propisima i normativima vezanim za planiranje i projektiranje prometnica, uz prethodnu suglasnost nadležne uprave za ceste.

3.4.2. Gradske i pristupne ulice

Na postojećim i novoplaniranim kolno pješačkim prometnicama planira se razdvajanje pješaka od prometa vozila građenjem nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolniku koji će se izvoditi zavisno o stvarnim prostornim mogućnostima pojedinog zahvata u prostoru. Najmanja širina nogostupa, kada se izvodi, je 1,5m.

Prometnice projektirati za računsku brzinu $V=50\text{km/h}$, odnosno prema stvarnim uvjetima za pojedinu prometnicu ili dionicu, a kolničku i pješačku konstrukciju dimenzionirati na 40 tonska vozila.

Planira se prostorno rješenje prometnih površina kojim je omogućen kolni i/ili pješački priključak građevnih čestica. Položaj ulaza i izlaza građevne čestice na prometnu površinu odredit će se sukladno odredbama važećih propisa i tehničkim pravilima kojima se uređuje sigurnost odvijanja cestovnog prometa.

Unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija će se pješački promet (s mogućnošću kolnih priključaka postojećih i planiranih građevina, kao i prilaza interventnih i vozila žurne pomoći) odvijati postojećim prometnim površinama zatečenih gabarita koje se planiraju kao pješačke.

Osim navedenih prometnih površina planira se mogućnost građenja ostalih potrebnih prometnih površina – prilaznih i internih kolnih prometnih površina, kao i površina na kojima se može osnovati pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, pri čemu je potrebno osigurati poprečni profil koji sadrži kolnu površinu širine najmanje 5,5m.

3.4.3. Površine za javni prijevoz

U obuhvatu UPU-a ne planira se odvijanje javnog prijevoza, a međugradski javni prijevoz može se odvijati javnom državnom cestom D75.

3.4.4. Parkirališta i garaže

Smještaj vozila u obuhvatu UPU-a načelno se određuje unutar granica građevnih čestica za građenje osnovne građevine, pri čemu se potreban broj, struktura i standard parkirališnih mjesta određuju temeljem odredbi važećih propisa, tehničkih pravila i UPU-a. Ne planiraju se površine za građenje javnih garaža, već se mogućnost skupnih garaža planira na površinama gospodarske namjene.

Smještaj vozila stanovnika i posjetitelja naselja Ungarija planira se na građevnim česticama za građenje osnovne građevine. Pored toga je unutar postojećih i novoplaniranih prometnih površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske proizvodne pretežito industrijske namjene Ungarija, moguće organizirati parkirališna mjesta koje mogu koristiti stanovnici i posjetitelji naselja Ungarija.

Smještaj vozila tvrtki, zaposlenih, klijenata i posjetitelja u poduzetničko-industrijskoj zoni Ungarija načelno se planira unutar granica građevnih čestica za građenje osnovne građevine, a pored toga je unutar postojećih i novoplaniranih prometnica u obuhvatu UPU-a moguće organizirati interpolirana parkirališna mjesta koja mogu koristiti tvrtke, zaposleni, klijenti i posjetitelji.

Kod građenja zgrade stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 2 parkirališna mjesta po svakoj stambenoj jedinici, a kod postojeće zgrade stambene namjene najmanje 1 parkirališno mjesto po svakoj stambenoj jedinici.

Ako se dio zgrade stambene namjene koristi za obavljanje gospodarske djelatnosti, kao i kod zgrade gospodarske namjene, potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta određen odredbama za provedbu UPU-a. Kada je temeljem odredbi posebnih propisa za pojedine vrste građevina potrebno osigurati veći broj parkirališnih mjesta na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se odredbe toga posebnog propisa.

3.4.5. Trgovi i druge veće pješačke površine

Ne planira se građenje trgova i drugih većih pješačkih površina, ali se sve postojeće i zatečene prometnice unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija planiraju kao pješačke površine s mogućnošću kolnih priključaka postojećih i planiranih zgrada stambene namjene, kao i prilaza interventnih vozila i vozila žurne pomoći.

Planira se mogućnost uređenja biciklističke staze u okviru zaštitnog pojasa javne državne ceste D75.

3.5. KOMUNALNA I DRUGA INFRASTRUKTURA

3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Planira se smještaj postojeće i novoplanirane elektroničke komunikacijske (EK) infrastrukture. U cilju nesmetanog i kvalitetnog pružanja EK usluga, tj. razvoja, izgradnje i uvođenja novih tehnologija, moguća je izgradnja i drugih zahvata EK infrastrukture koji nisu navedeni u UPU-u.

Moguće je građenje građevina i postavljanje opreme aktivnih i pasivnih elemenata nepokretne EK infrastrukture.

Nije dopušteno građenje samostojećih antenskih stupova osnovnih postaja pokretne EK infrastrukture (antenski stup i prostor za opremu), već se antenski sustavi osnovnih postaja mogu postavljati na zgrade gospodarske namjene, uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina te da udaljenost antenskog prihvata od škola, dječjih vrtića, bolnica i sličnih ustanova ne bude manja od 400m.

Temelj za izgradnju EK infrastrukture je postojeći EK sustav. Nepokretna EK infrastruktura se planira kao podzemna, na načelima distributivne kabelaške kanalizacije (DTK) zvjezdastog tipa sa čvorištem u zgradi u Umagu i pristupnim mjestima u EK ormarićima.

Planirana EK infrastruktura zadovoljit će sve potrebe za uslugama – korištenje podatkovnih mreža, kabelaške televizije, multimedijalnih i drugih usluga.

Uz očekivani broj od ukupno oko 1.200 planiranih radnih mjesta i najviše oko 50 planiranih stanovnika može se odrediti očekivani potrebni broj EK priključaka u obuhvatu UPU-a. Ako se pretpostavi potreba za prosječnih 5 Ptp/korisniku u poduzetničko-industrijskoj zoni te 2 Ptp/stambenoj jedinici u naselju, može se zaključiti da je ukupni planirani kapacitet EK infrastrukture približno 150 pretplatničkih EK priključaka.

Izgradnja buduće EK mreže predstavlja najopsežniji zahvat u planiranom budućem EK sustavu. Ona će se izgrađivati dinamikom koja će pratiti dinamiku izgradnje novih zgrada na planiranim površinama, ali i u skladu s tendencijom rasta potreba za EK uslugama. Također je važno istaknuti da ta izgradnja treba biti usklađena s trendom razvoja tehnologije i EK servisa te da mora biti aktivna tj. mora zadovoljiti potrebe modeliranja odnosno prenamjene u slučaju potreba. Da bi se prema potrebi omogućilo znatnije povećanje EK priključaka planira se mogućnost ugradnje izdvojenih multipleksorskih sustava koji u komunikaciji s baznim sustavom smještenim u zgradi komutacije u Umagu omogućavaju instaliranje znatnijeg broja na potrebnoj lokaciji. Takav se čvor može instalirati u neki od postojećih ili planiranih EK ormarića. Nadalje je neophodno buduću pristupnu EK mrežu temeljiti na nastavku izgradnje DTK. DTK se izgrađuje kao sustav mini kabelaške kanalizacije tako da trase koliko je god moguće slijede javne površine i smještaju se u pločnike ili uz prometnice. Šahtovi se lociraju na pogodnim pristupačnim mjestima koja zadovoljavaju funkcionalnost DTK, izvan kolne površine. Kapacitet planirane DTK mora biti takav da zadovoljava predviđene EK potrebe, ali i da ostavi kapacitete za razvoj novih EK usluga. Smještaj razvodnih i priključnih EK ormarića je na dostupnim mjestima na rubovima građevnih čestica, uz kolne površine ili na pročeljima zgrada.

Razvojem EK usluga može se javiti potreba za izgradnjom paralelne svjetlovodne mreže koja je u prvom redu namijenjena većim korisnicima gospodarske namjene, ali i razvoju kabelaške televizije te multimedijalnih i drugih usluga. Čvor izgradnje takvog sustava je sadašnja zgrada telekomunikacija u Umagu, a mreža se izgrađuje kroz postojeću i buduću DTK.

3.5.2. Elektroopskrbna infrastruktura

Za područje obuhvaćeno UPU-om je planirana izgradnja ukupno 7 transformatorskih stanica za koje se UPU-om određuju uvjeti gradnje. Radi povećanja pouzdanosti napajanja te radi planirane izgradnje novih trafostanica, planira se povezivanje svih postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4kV kabelaškim 20kV vodovima. Za kvalitetno i sigurno napajanje novih građevina koje će se izgraditi u obuhvatu UPU-a potrebno je izgraditi novi kabelaški 10(20)kV vod iz TS 110/35/10(20)kV Katoro do TS 10(20)/0,4kV Murine. Izgradnjom novog 20kV kabelaškog voda bit će omogućen prijenos nove snage i dvostrano napajanje svih trafostanica. Nove trafostanice planiraju se kao samostojeće građevine na vlastitim građevnim česticama, a ukoliko se pokaže potrebnim, planira se i mogućnost građenja dodatnih trafostanica, pri čemu one mogu biti industrijske, s mjerenjem električne energije na srednjem naponu. Sva planirana srednjenaponska oprema planira se za 20kV naponski nivo (srednjenaponski dio trafostanica i srednjenaponski kabeli). U slučaju rekonstrukcije postojeće trafostanice potrebno je eventualno postojeću 10kV opremu zamijeniti 20kV opremom. Trase novih 20kV kabela planiraju se, u pravilu, po javnim površinama ili po već definiranim trasama uz trasu drugih infrastrukturnih sustava.

Niskonaponska mreža je planirana iz novih i postojećih trafostanica SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnošću dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Presjek i razvod kabelaške mreže kojom se priključuju novoplanirane građevine određuje se na temelju vršne snage samih građevina.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti sve postojeće prometnice kod kojih nije izvedena, kao i sve buduće prometnice. Rasvjeta prometnica planirana je klasom rasvjete B2 s visinom stupova 8m, dok se za sve ostale eventualne površine određuje klasa rasvjete C s visinom stupova 6m. Prilikom projektiranja rasvjete potrebno je voditi računa o sprječavanju svjetlosnog onečišćenja.

3.5.3. Plinoopskrbna infrastruktura

U obuhvatu UPU-a postoji izgrađena srednjetačna plinoopskrbna infrastruktura prirodnog plina, razvedena po postojećim i planiranim prometnim površinama. Buduća plinoopskrbna infrastruktura također se planira razvesti po prometnim površinama, tako da će svi sadašnji i budući korisnici imati mogućnost priključenja i korištenja prirodnog plina kao energenta za potrebe proizvodnje ili zagrijavanja prostorija i pripreme tople vode.

Plinoopskrbna infrastruktura planira se na način da se veći ogranci spajaju u prstenasti razvod koji omogućuje istovremeno napajanje potrošača s dvije strane. Manji ogranci izvode se kao slijepi ogranci prema potrošačima. Plinovod se planira podzemno u trupu ceste. Tlak plina kojima se napajaju potrošači iznosi od 1 do 4 bara.

Dimenzioniranje plinovoda i konzum potrošnje plina izvršit će se izradom projektne dokumentacije, pri čemu je potrebno uzeti u obzir faktore koji utječu na potrošnju i dimenzioniranje plinovoda (faktor opterećenja, koeficijent istovremenosti, faktor priključenja), kao i planirani broj potrošača za dulje vremensko razdoblje. Planiranje plinovoda izvršeno je na način da obuhvat UPU-a, zajedno s ostalim područjima koja mu graniče, čini jednu funkcionalnu cjelinu.

Plinovod se polaže podzemno, a kod njegovog polaganja potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na nadzemne infrastrukturne i druge građevine, instalacije i uređaje, podzemne infrastrukturne i druge građevine, instalacije i uređaje, kategoriju zemljišta i tip uređene površine te dostupnost plinovodu radi održavanja u fazi korištenja.

Energent koji se distribuira je prirodni plin slijedećih svojstava:

- donja ogrjevna vrijednost plina Hd = 33.632 kJ/m³
- relativna masa d=0,5604
- kemijske komponente metan 98,05 mas % = 98.87 Mol %
dušik 1,95 mas % = 1.13 Mol %
- Tlak plina u srednjetačnom području: p_{min} = 1 bar
p_{max} = 4 bara

Mogućnost priključka na plinoopskrbnu infrastrukturu planira se za sve buduće potrošače u planiranim površinama za izgradnju. U pravilu, svaki korisnik ne bi trebao imati više od jednog kućnog priključka. Zaporna armatura i elementi za čišćenje cjevovoda trebaju se nalaziti u limenom ormariću. Glavni zaporni ventil s uličnom kapom i natpisom "Plin" treba se nalaziti na javnoj površini. Dimenzije priključaka odredit će se hidrauličkim proračunom na osnovi potrebe korisnika.

Za potrebe industrijskih potrošača s većom potrošnjom plinskog energenta, unutar građevne čestice vlasnika potrebno je predvidjeti mjesto za ugradnju mjerno redukcijske stanice. Redukcija tlaka vrši se na tlak potreban za proizvodni proces. Uokolo mjerno redukcijske stanice potrebno je predvidjeti zone opasnosti i sigurnosne udaljenosti prema odredbama važećih propisa i uvjetima građenja lokalnog distributera plina.

Lokalni distributer plina odredit će svoje uvjete priključenja na distributivni plinovod.

3.5.4. Proizvodnja energije i energetske vodovi

U obuhvatu UPU-a planira se mogućnost građenja građevine za proizvodnju energije – energane.

Energetski vodovi polažu se podzemno, a kod njihovog polaganja potrebno je, zbog sigurnosnih razloga, voditi računa o izboru trase te potrebnim sigurnosnim udaljenostima i dubinama, obzirom na podzemne infrastrukturne i druge građevine, instalacije i uređaje te dostupnost radi održavanja u fazi korištenja.

Za potrebe potrošača unutar pojedine građevne čestice potrebno je predvidjeti mjesto za ugradnju mjerno predajne stanice odnosno drugog odgovarajućeg priključnog uređaja.

3.5.5. Vodoopskrbna infrastruktura

Obuhvat UPU-a opskrbljivat će se vodom na postojeći način, iz sustava Gradole preko vodospreme Marija na Krasu kapaciteta 600m³. U slučaju da se kroz provedbu UPU-a ukaže potreba za osiguranjem većih količina vode iz javnog vodoopskrbnog sustava od planiranih, bit će potrebno takve zahtjeve razmotriti te prema potrebi povećati profile postojećih dovodnih cjevovoda, kao i predvidjeti opskrbu i iz pravca opskrbnog cjevovoda Velika šuma – Umag.

Novi vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu UPU-a polažu se unutar slobodnog profila prometnice, načelno na suprotnoj strani od cjevovoda otpadnih voda, unutar zelenih površina između prometnice i susjednih građevina odnosno u nogostup, a samo iznimno unutar kolnika.

Vodoopskrbna infrastruktura planira se kao prstenasti sustav raspodjele vode, što znači da su svi cjevovodi međusobno povezani. Takav način izvedbe vodovodne mreže osigurava na svim mjestima vodovodne mreže dotok iz dva smjera, stalnu cirkulaciju vode u sustavu što onemogućuje nastajanje ustajale vode, u slučaju neispravnosti samo manji dio potrošača ostaje bez vode te jednoličnu raspodjelu tlakova duž sustava.

Za obuhvat UPU-a planira se vodoopskrbna mreža koja će biti u funkciji snabdijevanja sanitarnom i protupožarnom vodom (hidrantska mreža).

Raspoloživ podatak za određivanje potrebnih količina sanitarne vode je ukupni broj oko 1.200 radnika i oko 50 stanovnika. Potrošnja vode za sanitarne potrebe za zaposlenike planira se: $q_{spec} = 50$ l/dan.

Hidrantsku mrežu potrebno je planirati prema važećim propisima o zaštiti od požara, te mrežu dimenzionirati na osnovi propisane količine vode i potrebnog tlaka. Minimalna propisana protočna količina vode za naselje iznosi $Q=10$ l/s, uz najmanji tlak od 2,5 bara. Budući da je predmetno područje planirano kao poduzetničko-industrijska zona, mjerodavna količina vode za dimenzioniranje vodoopskrbnog cjevovoda bit će količina vode potrebna za zaštitu planiranih građevina vanjskom hidrantskom mrežom. Ona će se odrediti prema pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara, a ovisi o specifičnom požarnom opterećenju građevine i njenoj površini. Potreba za hidrantskom mrežom kod pojedine građevine te potrebne količine vode za gašenje požara definirat će se pri izradi tehničke dokumentacije za pojedinu građevinu, na osnovi požarnog opterećenja. Na vodoopskrbni cjevovod je potrebno ugraditi hidrante na propisanoj udaljenosti prema odredbama važećih propisa o zaštiti od požara, a cjevovod je potrebno dimenzionirati na temelju propisane količine vode i potrebnog tlaka.

Lokalni distributer vode odredit će svoje uvjete građenja vodoopskrbnog cjevovoda i priključenja na distributivni vodovod.

3.5.6. Odvodnja otpadnih voda

Zbrinjavanje otpadnih voda (sanitarnih, oborinskih i tehnološke) provodit će se prema Zakonu o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18).

Planira se razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, što znači da će se odvodnja sanitarnih otpadnih voda i oborinskih voda rješavati zasebno. Na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode.

Javni sustav odvodnje otpadnih voda u cjelini se planira na način da osigura pravilnu i sigurnu odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda. Građevine javnog sustava odvodnje otpadnih voda moraju se projektirati i graditi sukladno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda, kao i rokovima obvezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda („Narodne novine“, br. 3/11).

3.5.6.1. Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda planira se sustavom cjevovoda prema postojećem kolektoru na zapadnom dijelu obuhvata UPU-a (prema naselju Murine i dalje prema uređaju Vrh-Umag) i planiranom kolektoru na južnom dijelu obuhvata UPU-a (prema naselju Špinel). Do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za zgrade stambene namjene do 10ES, dopušta se zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda u sabirnim jamama, isključivo kao prijelazna faza.

Na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16). Pri izradi tehničke dokumentacije za pojedinu građevinu, ovisno o primijenjenoj tehnologiji i stupnju zagađenosti otpadnih voda, potrebno je predvidjeti predtretman otpadnih voda te ih svesti na nivo kućanskih otpadnih voda.

Priključak građevne čestice na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda se provodi prema odredbama Odluke o priključenju građevina i drugih nekretnina na javni sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 16/13).

U obuhvatu UPU-a postoji djelomično izgrađen javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda, kojega je potrebno izgraditi u cijelosti te omogućiti svakoj građevnoj čestici priključak na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Na temelju dostupnih podataka određena je mjerodavna količina vode za dimenzioniranje kanalizacije sanitarnih otpadnih voda: $Q_{sat.max} = 1,88l/s$.

3.5.6.2. Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Kako ne postoji mogućnost priključenja zone na širi sustav javne odvodnje oborinskih voda koji uključuje i konačno zbrinjavanje u recipijentu na definiranoj lokaciji, mrežom javne odvodnje oborinskih voda u obuhvatu UPU-a obuhvaćeno je zbrinjavanje oborinskih voda s javnih prometnih površina, dok će se zbrinjavanje oborinskih voda s pojedine planirane građevne čestice na kojoj se planira građenje rješavati na vlastitoj građevnoj čestici putem zbrinjavanja u podzemlju (upojnom bunaru). U posebnom postupku (sustavnim planiranjem, projektiranjem, građenjem i ostalim potrebnim aktivnostima) potrebno je definirati cjeloviti sustav javne odvodnje oborinskih voda na razini Grada Umaga-Umago, kako bi se omogućilo kvalitetno zbrinjavanje oborinskih voda i samim tim nesmetano funkcioniranje poduzetničko-industrijske zone u cjelini, kao i pojedinih gospodarskih subjekata u njoj. Nakon definiranja cjelovitog javnog sustava odvodnje oborinskih voda, rješenje odvodnje oborinskih voda u obuhvatu UPU-a može se korigirati radi prilagodbe budućem cjelovitom javnom sustavu odvodnje oborinskih voda. No, zbrinjavanje oborinskih voda s pojedine planirane građevne čestice na kojoj se planira građenje moći će se riješiti putem priključivanja na mrežu javne odvodnje oborinskih voda i prije definiranja cjelovitog sustava javne odvodnje oborinskih voda, ukoliko će za to postojati tehnički, ekonomski i drugi uvjeti, o čemu odlučuje nadležno tijelo Grada Umaga-Umago odnosno trgovačko društvo.

Zbog hidrološko klimatskih promjena planira se mogućnost rješavanja javnog sustava odvodnje oborinskih voda na način da se oborinske vode zadrže u slivu, izgradnjom kišnih vrtova, bioretencija u sklopu zelenih površina i/ili planiranih površina infrastrukturnih sustava, upojnih jaraka i/ili bunara i sl.

Prije upuštanja oborinskih voda s pojedine građevne čestice u javni sustav odvodnje oborinskih voda potrebno je oborinske vode s manipulativnih i parkirališnih površina prethodno pročititi na odjeljivaču ulja i masti odnosno svesti ih na razinu koja je prema odredbama važećih propisa primjerena, dok se oborinske vode s krovova i nadstrešnica mogu direktno upustiti u sustav.

Prije upuštanja u podzemlje (upojne bunare) s pojedine građevne čestice i s parkirališnih i manipulativnih površina koje su veće od 400m² (ekvivalent = 15 parkirališnih mjesta) oborinske vode je potrebno prethodno pročititi na odjeljivaču ulja i masti, dok se oborinske vode s krovova i nadstrešnica mogu direktno upustiti u upojni bunar ili se mogu prikupljati u nepropusne spremnike i ponovno upotrijebiti za zalijevanje zelenih površina unutar građevne čestice.

Oborinske vode s prometnica prikupljat će se slivnicima i oborinskim kolektorima odvoditi do mjesta priključka na javni sustav odvodnje oborinskih voda odnosno planiranih lokacija upojnih bunara. Slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

Građevine oborinske odvodnje unutar građevnih čestica i građevina visokogradnje grade i održavaju njihovi vlasnici, dok je za izgradnju, upravljanje i održavanje javnog sustava oborinske odvodnje na javnim površinama nadležna jedinica lokalne samouprave, sukladno članku 125. Zakona o vodama („Narodne novine“, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18).

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.1.1. Zgrade gospodarske namjene

Oblik i veličina građevne čestice

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir vrstu zgrade čija se izgradnja na toj građevnoj čestici planira i djelatnost koja će se u zgradi odvijati, prometnu površinu kojom se osigurava pristup do građevnih čestica, odnos prema susjednim građevnim česticama, konfiguraciju i druge karakteristike terena, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika i veličine građevne čestice. Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovolje osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja zgrade i priključenja na prometnu i drugu infrastrukturu.

Najmanja veličina građevne čestice se ne određuje. Najveća veličina građevne čestice istovjetna je veličini pripadajuće planirane površine iz grafičkog dijela UPU-a, u kojoj će se graditi građevina. Iznimno su oblik i veličina određenih građevnih čestica prikazani u grafičkom dijelu UPU-a.

Namjena zgrade

Gospodarska namjena

Zgrada gospodarske namjene je zgrada koja u cjelini ima gospodarsku namjenu te je namijenjena obavljanju isključivo gospodarskih djelatnosti. Zgrada gospodarske namjene se može sastojati od više dijelova zgrade funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu, na istoj građevnoj čestici. Složena građevina gospodarske namjene može se sastojati od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu, na više građevnih čestica.

Veličina i površina zgrade

Veličina i površina zgrade gospodarske namjene definiraju se elementima uvjeta gradnje: izgrađenošću i iskorištenošću građevne čestice, gradivim dijelom građevne čestice, visinom i brojem etaža zgrade te građevnim pravcem.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je najmanje 0,10, a najviše 0,70, pri čemu koeficijent iskorištenosti (k_{is}) ne može biti veći od umnoška koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) i najvećeg dopuštenog broja etaža iz odredbi za provedbu UPU-a.

Gradivi dio građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice za građenje samostojeće zgrade gospodarske namjene određuje se tako da je s jedne strane određen građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljen od granice vlastite građevne čestice najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Ukoliko je građevina visokogradnje prema

susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom, tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m. Kod rekonstrukcije postojeće zgrade se gradivi dio građevne čestice može odrediti na postojećoj udaljenosti od granice vlastite građevne čestice ukoliko je ta udaljenost manja od 4m. Pri tome je potrebno uvažiti odredbe Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe ("Narodne novine", br. 35/94, 55/94 i 142/03).

Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina gradivi dio građevne čestice djelomično se određuje na granici vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici na kojoj se planira građenje građevine visokogradnje i/ili prema susjednoj građevnoj čestici čija je planirana namjena javna prometna površina.

Visina i broj etaža zgrade

Najmanja visina i najmanji broj etaža zgrade gospodarske namjene ne određuju se. Najviša dopuštena visina je 17 metara, a najveći dopušteni broj nadzemnih etaža 3 (P+2).

Svaka zgrada gospodarske namjene može imati 2 podzemne etaže, osim zgrade gospodarske namjene na građevnoj čestici planske oznake K2 koja može imati 1 podzemnu etažu i zgrada gospodarske namjene na građevnim česticama planske oznake K1;K2 koje ne mogu imati podzemnu etažu.

Građevni pravac

Kod građenja zgrade gospodarske namjene se najveća udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca ne određuje. Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 4m od regulacijskog pravca, pri čemu, uz odobrenje tijela nadležnog za sigurnost prometa i pod uvjetima iz tog odobrenja, udaljenost može biti i manja od 4m. Kod rekonstrukcije postojeće zgrade se građevni pravac može odrediti na postojećoj udaljenosti od regulacijskog pravca.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu zgradu ukoliko to zahtijeva poseban položaj zgrade u odnosu na okolni prostor, za pojedine dijelove zgrade s različitim visinama te u slučaju složene građevine.

Oblikovanje zgrada

Pri oblikovanju zgrada gospodarske namjene uskladiti tehničko-konstruktivne elemente i funkcionalno-tehnološke potrebe uravnoteženo s kvalitetnim oblikovanjem i utilitarnošću zgrade. Potrebno je nastojati postići kolorističko uklapanje u ambijent na način da se velike površine pročelja i krovšta ne boje žarkim neon bojama (žuta, narančasta, ružičasta, tonovi ljubičaste i sl.).

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se sukladno primijenjenom arhitektonskom izrazu, a ovisno o specifičnostima zgrade i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući tehničke propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Rekonstrukcija postojećih zgrada i građenje zamjenskih zgrada gospodarske namjene

Postojeća se zgrada gospodarske namjene, načelno, može rekonstruirati pod uvjetima određenim UPU-om za građenje novih zgrada gospodarske namjene na pripadajućoj površini. Ako postojeća zgrada premašuje najveće dopuštene gabarite određene UPU-om za građenje novih zgrada gospodarske namjene na pripadajućoj površini, ne može rekonstrukcijom povećati broj nadzemnih etaža i/ili visinu, niti izgrađenost i/ili iskorištenost građevne čestice, ovisno o tome koji su od tih elemenata uvjeta gradnje premašeni.

Svaka postojeća zgrada gospodarske namjene može se nadomjestiti zamjenskom zgradom, koja se mora graditi u okviru odredbi za provedbu UPU-a za građenje nove zgrade gospodarske namjene na pripadajućoj površini.

3.6.1.2. Zgrade javne i društvene namjene

Planiraju se zgrade javne i društvene namjene za potrebe administrativnog dijela poslovanja, zgrade kojih je investitor Grad Umag-Umago te prostorije javne i društvene namjene u manjem dijelu zgrade stambene namjene, u planiranim površinama stambene namjene.

Uvjeti i način građenja zgrade javne i društvene namjene analogni su uvjetima i načinu građenja zgrade gospodarske namjene.

3.6.1.3. Zgrade stambene namjene

Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja veličina građevne čestice ne određuje se. Najveća veličina građevne čestice istovjetna je veličini pripadajuće planirane površine stambene namjene iz grafičkog dijela UPU-a, u kojoj će se graditi zgrada.

Namjena zgrade

Stambena namjena

Unutar građevnih čestica stambene namjene, u manjem dijelu građevinske (bruto) površine zgrade stambene namjene, mogu se graditi funkcionalne jedinice gospodarske namjene u kojima se mogu obavljati uslužne, obrtničke, trgovačke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dopuštene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima te pod uvjetom da osiguraju potreban broj i strukturu parkirališnih mjesta sukladno odredbama za provedbu UPU-a.

Unutar građevnih čestica stambene namjene ne mogu se graditi ugostiteljske smještajne zgrade niti ugostiteljske smještajne funkcionalne jedinice, osim turističkog smještaja u svim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16 i 69/17).

Prema načinu gradnje se planira mogućnost građenja jednoobiteljskih zgrada, obiteljskih kuća ili višeobiteljskih zgrada.

Veličina i površina zgrade

Veličina i površina zgrade stambene namjene definiraju se elementima uvjeta gradnje: izgrađenošću i iskorištenošću građevne čestice, gradivim dijelom građevne čestice, visinom i brojem etaža zgrade te građevnim pravcem.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice za građenje zgrade stambene namjene ovim se odredbama ne određuje. Za samostojeće zgrade koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) može iznositi najmanje 0,25, a najviše 0,50. Za poluugrađene zgrade koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) može iznositi najmanje 0,45, a najviše 0,60. Za ugrađene zgrade koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) može iznositi najmanje 0,45, a najviše 0,70.

Kod postojećih zgrada može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dopuštene, a kod interpolacija zgrada na građevnim česticama površine do 200m² najveća dopuštena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) istovrijedan umnošku najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) i najvećeg dopuštenog broja etaža zgrade.

Gradivi dio građevne čestice

Gradivi dio građevne čestice za građenje samostojeće zgrade stambene namjene određuje se tako da je s jedne strane određen građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljen od granice vlastite građevne čestice najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Ukoliko je zgrada prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom, tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

Kod poluugrađenih i ugrađenih zgrada gradivi dio građevne čestice djelomično se određuje na granici vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici na kojoj se planira građenje građevine visokogradnje i prema susjednoj građevnoj čestici čija je planirana namjena javna prometna površina.

Pri određivanju gradivog dijela građevne čestice za građenje zgrade stambene namjene potrebno je uvažiti odredbe Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe ("Narodne novine", br. 35/94, 55/94 i 142/03).

Visina i broj etaža zgrade

Najmanja visina i najmanji broj etaža zgrade stambene namjene ne određuju se. Najviša dopuštena visina zgrade stambene namjene je 10m.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža zgrade stambene namjene je 3 (P+2). Svaka zgrada stambene namjene može imati 2 podzemne etaže.

Građevni pravac

Kod građenja zgrade stambene namjene se najveća udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca ne određuje. Građevni pravac određuje se na udaljenosti najmanje 4m od regulacijskog pravca, pri čemu, uz odobrenje tijela nadležnog za sigurnost prometa i pod uvjetima iz tog odobrenja, udaljenost može biti i manja od 4m. Kod interpolacije nove zgrade u postojeću izgrađenu strukturu građevni pravac se može odrediti na udaljenosti od regulacijskog pravca manjoj od 4m, ako je to istovjetno građevnom pravcu postojeće susjedne zgrade. Kod rekonstrukcije postojeće zgrade se građevni pravac može odrediti na udaljenosti od regulacijskog pravca manjoj od 4m, ako je ta udaljenost postojeća.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu zgradu ukoliko to zahtijeva poseban položaj zgrade u odnosu na okolni prostor te za pojedine dijelove zgrade s različitim visinama izgradnje.

Oblikovanje zgrada

Zgrade stambene namjene oblikovati u skladu s ambijentalnim vrijednostima šireg područja i pripadajuće građevne čestice oblikovnim načelima moderne arhitekture.

Krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani – kosi i ravni s pokrovom kanalicama, „mediteranom“ ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom.

Rekonstrukcija postojećih zgrada i građenje zamjenskih zgrada stambene namjene

Postojeća zgrada stambene namjene se, načelno, može rekonstruirati pod uvjetima određenim UPU-om za građenje nove zgrade stambene namjene. Ako postojeća zgrada premašuje najveće dopuštene gabarite određene UPU-om za građenje novih zgrada gospodarske namjene na pripadajućoj površini, ne može rekonstrukcijom povećati broj nadzemnih etaža i/ili visinu, niti izgrađenost i/ili iskorištenost građevne čestice, ovisno o tome koji su od tih elemenata uvjeta gradnje premašeni. Ako postojeća zgrada premašuje najveći dopušteni broj funkcionalnih jedinica određen UPU-om za pripadajuću površinu, ne može rekonstrukcijom povećati broj funkcionalnih jedinica.

Svaka postojeća zgrada stambene namjene se može nadomjestiti zamjenskom zgradom, koja se mora graditi prema odredbama za provedbu UPU-a za građenje nove zgrade stambene namjene. Ako gabariti postojeće zgrade koja se uklanja premašuju dopuštene gabarite iz odredbi za provedbu UPU-a za pripadajuću površinu, zamjenska zgrada može se graditi u okviru tlocrtnih i visinskih gabarita postojeće zgrade koja se uklanja.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

U obuhvatu UPU-a ne postoje registrirane prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti u smislu odredbi važećih propisa.

Kod izrade UPU-a koriste se konzervatorske podloge izrađene za potrebe Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag ("Službene novine Grada Umaga", br. 8/10, 15/16, 18/16-pročišćeni tekst, 16/17 i 18/17-pročišćeni tekst) i Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone „Ungarija-istok“ ("Službene novine Grada Umaga", br. 5/11), koji su bili na snazi do donošenja UPU-a.

Konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija industrijske zone Ungarija“

Dio obuhvata UPU-a, za kojega je od strane Muzeja Grada Umaga 2009. godine izrađena konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija industrijske zone Ungarija“, nalazi se u arheološki vrlo osjetljivom području izravnog utjecaja kulturnog dobra – brončanodobne gradine Kaštelir (kota 56), arheološkog lokaliteta čija je sama lokacija izvan obuhvata UPU-a. Ovaj dio obuhvata UPU-a je konzervatorskom podlogom raščlanjen na 3 zone.

U I. zonu svrstane su katastarske čestice koje se nalaze na južnim padinama arheološkog lokaliteta. Bilo kakvo narušavanje integriteta katastarskih čestica koje se nalaze u ovoj zoni (iskop bilo koje vrste) može se izvoditi isključivo uz stalni nadzor stručne osobe odnosno arheologa, koji će provesti zaštitna arheološka istraživanja. Ujedno je potrebno pratiti sve vrste pripremnih radova (krčenje vegetacije, instalacije prateće infrastrukture).

Suhozid, ustanovljen na k.č. 5149/42-dio i k.č. 5158/2-dio, obje k.o. Umag, potrebno je očistiti od raslinja kao i utvrditi njegovu sačuvanu duljinu, ali i širinu. Potrebno je definirati njegovu izvornu namjenu što će se postići zaštitnim arheološkim istraživanjem. Njegovom konzerviranju se može pristupiti tek kada se u potpunosti definira njegova izvorna namjena (prapovijesni zid, zid antičke centurijacije ili srednjovjekovna međa).

U II. zonu svrstane su katastarske čestice koje se nalaze na preostalom dijelu obuhvata konzervatorske podloge. Na ovim katastarskim česticama potrebno je u slučaju otkrića pojedinih arheoloških nalaza postupati prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18) („Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.“). Ujedno je potrebno pratiti i sve vrste pripremnih radova koji uključuju krčenje vegetacije, odnosno instalacije prateće infrastrukture. U slučaju pojave arheoloških nalaza potrebno je obaviti zaštitno arheološko istraživanje te izvršiti konzervaciju pronađenih nalaza u dogovoru s nadležnim institucijama. Posebno su označene katastarske čestice na kojima je potrebno izvršiti ponovni pregled terena nakon obavljenih radova krčenja vegetacije.

U III. zonu svrstane su katastarske čestice na kojima su se nalazila dva lokaliteta od etnološke vrijednosti – dvije lokve. Konzervatorskom podlogom se preporučuje njihovo čišćenje i održavanje te obnova urušenih dijelova suhozida, ali se kroz kasniji postupak izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja industrijske zone Ungarija-Umag zaključilo da ih nije potrebno zadržati u prostoru, već ih je moguće zamijeniti odgovarajućim pojilom za divljač koje se planira u neposrednoj blizini.

Konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija zone Ungarija – istok“

Dio obuhvata UPU-a za kojega je od strane Muzeja Grada Umaga 2010. godine izrađena konzervatorska podloga naziva „Arheološka reambulacija zone Ungarija – istok“ nalazi se u arheološki osjetljivom području izravnog utjecaja kulturnog dobra – brončanodobne gradine Kaštelir (kota 56), arheološkog lokaliteta čija je sama lokacija izvan obuhvata UPU-a.

Na ovom dijelu obuhvata UPU-a nalaze se arheološki nalazi neposredno povezani s gradinom Kaštelir i to suhozidne strukture – nasipi/međe, međaši/miljokazi te eventualni nalazi na cjelokupnom obuhvatu UPU-a.

Suhozidne strukture – nasipi/međe potrebno je očistiti od raslinja kao i utvrditi njihovu sačuvanu duljinu i širinu. Potrebno je definirati njihovu izvornu namjenu arheološkim istraživanjem (sastavni dio prapovijesne brončanodobne gradine ili srednjovjekovna međa) nakon čega se može pristupiti njihovom konzerviranju ili drugoj obradi. U slučaju da se radi o sastavnom dijelu prapovijesne brončanodobne gradine Kaštelir tada ih treba promatrati u okviru gradine i na taj ih način treba i tretirati te primijeniti iste smjernice zaštite kakve se odnose na gradinu Kaštelir i njezinu nekropolu. U slučaju da se radi o srednjovjekovnoj suhozidnoj međi preporučuje se prilikom obnove, prezidavanja ili zidanja upotreba lokalnog kamena u kombinaciji neobrađenog lomljenog i kvadratno priklesanog te suhozidno složenoga. Prilikom bilo kakvog iskopa unutar zaštićene zone suhozidnih struktura – nasipi/međe obavezan je arheološki nadzor.

Miljokaz/međaš (br. 4) smješten je uz cestu koja iz Umaga vodi do naselja Sv. Vid, na samom jugoistočnom rubu obuhvata UPU-a, odnosno na jugozapadnom rubu k.č. 5159/54 k.o. Umag. Obzirom da se prilikom izrade konzervatorske podloge nije mogla odrediti njegova izvorna funkcija, a da bi se ona definirala, potrebno je provesti arheološko istraživanje na označenom području uokolo nalaza. U slučaju pronalaska mogućeg arheološkog nalazišta potrebno je pristupiti njegovoj konzervaciji ili drugoj obradi, kao i njegovom uklapanju u eventualne planirane građevinske zahvate. Prilikom bilo kakvog iskopa unutar zaštićene zone miljokaza/međaša (br. 4) obavezan je arheološki nadzor.

Gdje rekognosciranjem nisu utvrđeni površinski arheološki nalazi, nije isključena mogućnost da se oni ne nalaze dublje u zemlji. U obuhvatu UPU-a, obzirom da se radi o zoni izravnog utjecaja gradine Kaštelir, potrebno je u slučaju otkrića pojedinih arheoloških nalaza postupati prema odredbi članka 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18), kojom je određeno: „Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo“. Ujedno je potrebno pratiti i sve vrste pripremljenih radova koji uključuju krčenje vegetacije, odnosno instalacije prateće infrastrukture. U slučaju pojave arheoloških nalaza potrebno je obaviti zaštitno arheološko istraživanje te izvršiti konzervaciju pronađenih nalaza u dogovoru s nadležnim institucijama. Time bi se značajno smanjila mogućnost devastacije arheoloških nalazišta.

3.6.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Procjenjuje se da je od mogućih opasnosti obuhvat UPU-a potencijalno izložen prirodnim i tehničko-tehnološkim opasnostima te prijetnjama i rizicima od nastanka potresa i od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature, vjetar).

Prijetnje i rizik od nastanka potresa

Obuhvat UPU-a spada u zonu intenziteta potresa od 7^oMCS (MSK 64) skale, što predstavlja potencijalnu prirodnu opasnost za živa bića i materijalna dobra, pa se tome treba podrediti odabir građevnog materijala i konstrukcije te proračun stabilnosti i otpornosti građevine.

Sve planirane kolne prometne površine predstavljaju putove za intervenciju i evakuaciju stanovništva u slučaju provedbe mjera zaštite i spašavanja. Prohodnost putova za intervenciju i pravaca evakuacije osigurana je udaljenošću planiranih građevina od kolnih prometnih površina, pri čemu je zadovoljeno načelo minimalne udaljenosti $H1/2+H2/2+5m$.

Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature, vjetar)

Radi zaštite od ekstremno visokih temperatura (suše, toplinskog vala) planira se izgradnja vodoopskrbnih cjevovoda s protupožarnim nadzemnim hidrantima na udaljenosti propisanoj važećim propisima o građenju hidrantske mreže, s propisanim količinama vode i potrebnim pritiskom te obveza priključenja građevine na već izgrađenu vodoopskrbnu infrastrukturu. Kod građenja zgrade u kojoj će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi birati građevni i drugi materijal te planirati izvođenje odgovarajućih elemenata zaštite od izravnog utjecaja sunčanog zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

Radi zaštite od ekstremno niskih temperatura (poledice, snježnih oborina) potrebno je kod građenja otvorenih građevina i pješačkih površina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama te birati protuklizne materijale kako bi se spriječilo proklizavanje pješaka.

Radi zaštite od olujnog ili orkansnog nevremena i jakog vjetra potrebno je kod građenja građevine, a posebno krova i/ili nadstrešnice birati građevni i drugi materijal te planirati izvođenje odgovarajućih elemenata zaštite od vjetra. Kod uređenja otvorenih zelenih površina birati autohtono bilje dubljeg korijenja i otpornog na jak vjetar.

Prijetnje i rizici od nastanka tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima (industrijske nesreće)

Planom je obuhvaćena poduzetnička zona Ungarija, u kojoj su dozvoljene gospodarske djelatnosti i građenje proizvodnih postrojenja i drugih zgrada koje u poslovnom procesu moraju zadovoljiti mjere zaštite okoliša propisane važećim propisima.

Kod građevina s opasnim tvarima voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola (plinovi, štetni dim i sl.) prema naseljenom mjestu i/ili vodotoku.

Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenta (tankvane).

Sve građevine moraju biti priključene na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Sve građevine s opasnim tvarima moraju biti priključene na sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda.

Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Svi vlasnici i korisnici postojećih i budućih zgrada i prostorija, u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojnih, obrazovnih, zdravstvenih i drugih ustanova, prometnih terminala, trgovačkih centara, ugostiteljskih smještajnih zgrada, proizvodnih prostora i sl., u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, obvezuju se uspostaviti (izvesti i održavati) odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje njihovih korisnika i zaposlenika (interni razglas, display, zvono, ručna sirena i sl.) te putem istoga osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Instalacija sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja

Za potrebe javnog uzbunjivanja i obavješćivanja planira se izgradnja potrebne komunikacijske infrastrukture i instaliranje sirene javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana, koja će se uvezati u sustav nadležnog županijskog centra 112.

Sklanjanje stanovništva

U slučaju potrebe se za sklanjanje stanovništva planira izgradnja zaklona te prilagođavanje podrumskih, prirodnih i drugih građevina pogodnih za funkciju sklanjanja stanovništva, u zavisnosti o vrsti opasnosti.

Evakuacija stanovništva

Planiraju se putovi za intervenciju i evakuaciju stanovništva potrebne širine koje je potrebno održavati u prohodnom stanju.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zaštita okoliša provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša te odredbama PPUG-a Umaga i UPU-a, kao i svim drugim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša.

U obuhvatu UPU-a planira se mogućnost realizacije zahvata u prostoru za koje se, temeljem posebnog propisa, provodi postupak procjene odnosno ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, koje će rezultirati propisivanjem mjera zaštite od utjecaja zahvata na okoliš.

Prilikom izdavanja akata za provedbu prostornog plana odnosno građenje zahvata u prostoru, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće pogoršati njegovo zatečeno (nulto) stanje. Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu plina, solarne energije i druge obnovljive izvore energije.

Dio obuhvata UPU-a nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće (zona ograničenja i kontrole). Realizaciju planiranih zahvata unutar III. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće uskladiti s uvjetima propisanim odredbama Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, br. 12/05 i 2/11).

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda dopušteno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Kod kuhinja s pranjem posuđa, kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi odjeljivače ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih onečišćivača, potrebno je izgraditi mastolove i pjeskolove (odjeljivače masti i pijeska). Tek tako pročišćenu otpadnu vodu ispustiti u kolektor oborinskih otpadnih voda.

Javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda mora biti zaseban, odvojen od sustava odvodnje oborinskih otpadnih voda.

UPU-om se određuju mjere zaštite okoliša koje se moraju ostvariti pri građenju zahvata internih i komercijalnih benzinskih postaja, odnosno spremnika goriva za naftne derivate. U fazi pripreme gradilišta i građenja treba definirati lokaciju za privremena skladišta goriva i maziva kao i servisiranje vozila na način da se ista postavi na prostor koji je rezerviran za buduće energane, rezervoare goriva ili zonu održavanja. Na taj način će se izbjeći onečišćenje okoliša mineralnim uljima i mazivima već tijekom građenja. Za provedbu navedenog potrebno je na lokaciji koja će kasnije ostati za sličnu namjenu izgraditi nepropusnu podlogu s odgovarajućim prihvatnim kapacitetom kako bi se spriječilo izlijevanje navedenih tvari u okoliš i time onečistilo tlo ugljikovodicima. Predmetnu lokaciju je u fazi građenja potrebno ograditi i imati pod nadzorom kako bi se spriječila mogućnost namjernog izazivanja požara ili izlijevanja sadržaja iz spremnika. Na lokaciji zahvata za opskrbu gorivom podzemni spremnici moraju biti izrađeni prema EU normama i u skladu s odgovarajućim propisima kojima je uređeno građenje benzinskih postaja. Sva pretakanja naftnih derivata moraju biti u zatvorenom sustavu povrata para. U sustav se moraju ugraditi elementi kojima se sprječava prepunjenje ukopanih spremnika. Sustav sprječava odlazak para naftnih derivata u zrak čime se štiti kakvoća zraka ali i onemogućava nastanak opasnih koncentracija para naftnih derivata. Prilikom svih pretakanja svi priključci i otvori sustava za pretakanje, kao i otvori autocisterne moraju biti zatvoreni. Osim toga, u cilju zaštite, u sustav se moraju ugraditi i elementi kojima se sprječava prepunjenje spremnika vozila. Spremnici goriva za naftne derivate moraju biti dvostijenski s pokazivačem nivoa tekućine ili jednostijenski smješteni u vodotijesnoj tankvani volumena dostatnog da prihvati cjelokupni sadržaj spremnika u slučaju havarije. Plašt spremnika goriva i cijevni razvod goriva potrebno je antikorozivno zaštititi. U slučaju da se cijevni razvod goriva od spremnika do kotlovnice ukopa u tlo, potrebno ga je položiti u vodotijesne energetske kanale ili unutar zaštitne cijevi s mogućnošću kontrole propuštanja goriva.

Radi zaštite zraka građevinu treba izvesti tako da nije izvor onečišćenja prašinom ili ispuštom plinovitim tvari u zrak. Ograničiti emisije i primijeniti tehničke standarde u skladu s načelom najbolje raspoložive tehnologije (BAT), uz načela najstrože zaštite za vrlo otrovne i kancerogene tvari. Zbog dodatnog opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nepovoljniju kategoriju u bilo kojoj točki okolice izvora.

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevina prema vani ne širi buku veću od dopuštene. Kao jednu od mjera zaštite od buke treba nastojati prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina očuvati postojeće i zasaditi novo zaštitno zelenilo.

Zaštita od požara provodit će se izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s protupožarnim nadzemnim hidrantima na udaljenosti propisanoj važećim propisima o građenju hidrantske mreže, s propisanim količinama vode i potrebnim pritiskom, kao i primjenom drugih propisanih mjera. Tehnološki procesi i djelatnosti u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine i plinovi ili eksplozivne tvari mogu se obavljati samo u građevini ili njenom dijelu koji je propisno izgrađen. Prema rješenju vatrogasnih pristupa i površina za operativni rad vatrogasnih vozila, potrebno je omogućiti kretanje i intervencija vatrogasnih vozila, sukladno posebnom propisu o vatrogasnim pristupima. Vatrootpornost građevina mora iznositi najmanje dva sata. Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid najmanje vatrootpornosti dva sata, a ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište. Svaka stambena jedinica mora imati najmanje jedan dimovodni priključak na kruto gorivo.

Sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije dio obuhvata UPU-a se nalazi u području pojačane erozije – zoni fliša. Prilikom izgradnje građevina i uređivanja otvorenih površina u zoni fliša potrebno je provoditi mjere zaštite tla od erozije regulacijom slivnih voda šireg područja, izgradnjom sustava oborinske odvodnje, uređivanjem otvorenih površina uz odgovarajuće oblikovanje i introdukciju određenim biljnim vrstama radi konsolidacije zemljišta i sl.

Pri postupanju s otpadom potrebno je težiti primarnom smanjenju količine otpada ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu i višekratnim korištenjem ambalaže, reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka i skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada te zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim fizičkim, kemijskim i termičkim postupcima. Postupanje s otpadom u obuhvatu UPU-a potrebno je organizirati sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO – izbjegavanje, vrednovanje, oporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja, pri čemu je potrebno organizirati odvojeno prikupljanje korisnog (otpadni papir, metal, staklo, plastika i tekstil te krupni /glomazni/ komunalni otpad) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi odgovarajućih propisa kojima se uređuje gospodarenje otpadom. Proizvodni otpad preuzimaju ovlaštene tvrtke te ga predaju ovlaštenim oporabiljima/zbrinjateljima otpada. Do predaje ovlaštenim oporabiljima/zbrinjateljima otpada, proizvođači proizvodnog otpada mogu privremeno, na propisani način, skladištiti otpad unutar svojeg poslovnog prostora.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obvezan je osigurati propisno privremeno skladištenje i označavanje opasnog otpada. Opasni otpad od proizvođača opasnog otpada skupljaju tvrtke ovlaštene za njegovo skupljanje i skladištenje te ga prosljeđuju na obradu i/ili izvoz, sukladno rješenjima na razini Republike Hrvatske.

Posebne kategorije otpada (biootpad, otpadni tekstil i obuća, otpadna ambalaža, otpadne gume, otpadna ulja, otpadne baterije i akumulatori, otpadna vozila, otpad koji sadrži azbest, medicinski otpad, otpadni električni i elektronički uređaji i oprema, otpadni brodovi, morski otpad, građevni otpad, otpadni mulj iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, otpad iz proizvodnje titan dioksida, otpadni poliklorirani bifenili i poliklorirani terfenili, kao i određeni otpad za kojeg ministar odlukom utvrdi da je potrebno odrediti poseban način gospodarenja te određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja) odvajaju se na mjestu nastanka, odvojeno skupljaju i skladište putem ovlaštenih tvrtki te upućuju na obradu (oporabu).

Ostatni dio komunalnog otpada i neopasan otpad iz proizvodnih procesa sličan komunalnom otpadu privremeno će se zbrinjavati u pretovarnoj stanici Donji Picudo, na lokaciji koja se nalazi izvan obuhvata UPU-a, te pripremati za transport prema mjestu njegove oporabe ili konačnog zbrinjavanja. Inertni (građevni) otpadni materijal zbrinjavat će se na odlagalištu inertnog (građevnog) otpada s reciklažnim dvorištem Valdemat, na lokaciji koja se nalazi izvan obuhvata UPU-a.

Zgrade, ovisno o djelatnostima koje se u njima obavljaju, moraju imati odgovarajuća priručna skladišta proizvodnog otpada (izgorjela ulja, razne kemikalije i sl.) unutar građevne čestice. Tekući proizvodni otpad mora se skupljati u vodonepropusnim spremnicima odgovarajućeg volumena. Trafostanica mora imati ispod svakog transformatora odgovarajuću vodonepropusnu uljnu jamu.

Svaka zgrada mora imati osigurano mjesto za posude ili spremnike za odvojeno prikupljanje (ostatnog) miješanog i biorazgradivog komunalnog otpada. Posude ili spremnici za odvojeno prikupljanje (ostatnog) miješanog i biorazgradivog komunalnog otpada moraju biti dostupni vozilima za čišćenje i odvoz komunalnog otpada. Vlasnik se obvezuje osigurati primjereno mjesto u okviru okućnice za smještaj posuda ili spremnika, radi prilaza vozilom koje prikuplja otpad.

PRILOZI PROSTORNOG PLANA

ZAHTJEVI, TE SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA I POTVRDE PREMA POSEBNIM PROPISIMA

Zahtjevi za izradu prostornog plana

Temeljem članka 90. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17 i 114/18) i članka 10. Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija („Službene novine Grada Umaga“, br. 9/18) Upravni odjel za prostorno planiranje i izdavanje akata za gradnju Grada Umaga-Umago pozvao je slijedeća javnopravna tijela i trgovačka društva da mu dostave zahtjeve u postupku izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija:

- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske,
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike Republike Hrvatske,
- Ministarstvo državne imovine Republike Hrvatske,
- Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli,
- Ministarstvo unutarnjih poslova Republike Hrvatske, Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova,
- Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Buje,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje Republike Hrvatske, Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin,
- HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti,
- Ured državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Ispostava Umag,
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana,
- HEP-ODS d.o.o., Elektroistra Pula, Pogon Buje,
- HOPS d.o.o. Zagreb, Prijenosno područje Rijeka,
- Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije,
- JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije,
- 6. maj d.o.o. za komunalne usluge,
- 6. maj - odvodnja d.o.o.,
- Istarski vodovod d.o.o.,
- Plinara d.o.o. Pula, Pogon Umag-Novigrad,
- Mjesni odbor Murine,
- Mjesni odbor Umag-Centar,
- Ured Grada Umaga-Umago,
- Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti Grada Umaga-Umago,
- Upravni odjel za upravljanje imovinom i pravne poslove Grada Umaga-Umago,
- Upravni odjel za komunalni sustav Grada Umaga-Umago,
- Upravni odjel za izgradnju i održavanje Grada Umaga-Umago,
- Upravni odjel za financije i proračun Grada Umaga-Umago.

Svoja očitovanja i/ili zahtjeve dostavili su:

- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike Republike Hrvatske,
- Ministarstvo državne imovine Republike Hrvatske,
- Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli,
- Ministarstvo unutarnjih poslova Republike Hrvatske, Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje Republike Hrvatske, Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin,
- HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti,
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana,
- HOPS d.o.o. Zagreb, Prijenosno područje Rijeka,
- Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije,
- JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije,
- Istarski vodovod d.o.o.,
- Plinara d.o.o. Pula, Pogon Umag-Novigrad,
- Upravni odjel za komunalni sustav Grada Umaga-Umago.

Dostavljeni zahtjevi javnopravnih tijela i trgovačkih društava priloženi su u nastavku.

PODACI O PRAVNOJ OSOBI OVLAŠTENJOJ ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA (STRUČNI IZRAĐIVAČ: URBIS d.o.o.)

Podaci o pravnoj osobi ovlaštenoj za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

- Izvod iz Sudskog registra,
- Suglasnost za upis u Sudski registar,
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera,
- Imenovanje odgovornog voditelja izrade nacrtu prijedloga prostornog plana.

Podaci o pravnoj osobi ovlaštenoj za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja priloženi su u nastavku.