

Grad Umag-Umago

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija

SAŽETAK ZA JAVNOST

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:

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

ODREDBE ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA

OPĆE ODREDBE

Članak 4.

(1) Urbanistički plan uređenja poduzetničko-industrijske zone Ungarija (dalje u tekstu: UPU) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu s prostorno planskim rješenjima Prostornog plana uređenja Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16- pročišćeni tekst, 12/17 i 18/17-pročišćeni tekst; dalje u tekstu: PPUG Umaga), kao prostornog plana šireg područja, određuje smjernice za uređenje, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora u dijelu izdvojenog građevinskog području izvan naselja gospodarske – proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija i izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Ungarija.

Članak 5.

(1) UPU-om je obuhvaćeno područje ukupne površine oko 51,45ha.

(2) UPU se donosi za:

- dio građevinskog područja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Ungarija,
- dio administrativnog naselja Murine,
- dio katastarske općine Umag,

(3) Obuhvat UPU-a se nalazi u 1. građevinskoj klimatskoj zoni.

(4) Za dio obuhvata UPU-a koji se odnosi na gospodarsku namjenu propisana je najviša dopuštena razina vanjske buke LAeq iznad 80dBA. Izvan izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne, pretežito industrijske namjene Ungarija (11) prema izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Ungarija ne smije se emitirati buka LAeq iznad 55dBA danju i 40dBA noću.

(5) Obuhvat UPU-a nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

(6) Sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije dio obuhvata UPU-a se nalazi u području pojačane erozije – zoni fliša.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 12.

(3) 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).

1.1. STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 16.

(1) Površine stambene namjene namijenjene su građenju zgrada stambene namjene.

(2) Unutar građevnih čestica stambene namjene postoji mogućnost građenja i pomoćnih građevina, prema uvjetima gradnje iz ovoga UPU-a.

1.2. GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 17.

(1) 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).

(2) Do konačne realizacije planiranih zahvata na planiranim površinama gospodarske namjene omogućava se građenje garaža pod uvjetima za građenje građevina osnovne namjene, kao i otvorenih parkirališnih te manipulativnih, skladišnih i prodajnih površina na kojima je moguće postavljanje kioska, kontejnera i sličnih građevina gotove konstrukcije. Iznimno, navedeno se ne omogućava na površinama planske oznake K2 i K1;K2, na kojima je uređenje moguće isključivo u skladu s planiranom namjenom.

Članak 18.

(1) 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.

(2) Uvjet pod kojim se zgrada gospodarske namjene može graditi je da u svom funkcioniranju zadovolji mjere zaštite okoliša propisane važećim propisima.

(3) Kod zgrada gospodarske namjene moraju se osigurati parkirališna mjesta za vozila tvrtke, svih zaposlenih, posjetitelja i klijenata, sukladno strukturi i standardu za dimenzioniranje parkirališnih mjesta propisanom važećim propisima, tehničkim pravilima i UPU-om.

1.2.1. Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena (I1)

Članak 19.

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

(2) 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. Pri tome ta djelatnost na građevnoj čestici može biti osnovna ili dodatna te se mora obavljati u skladu s odredbama važećih propisa o gospodarenju otpadom i Planom gospodarenja otpadom za područje Grada Umaga-Umago.

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

Članak 20.

(1) 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.

(2) 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. Pri tome ta djelatnost na građevnoj čestici može biti osnovna ili dodatna te se mora obavljati u skladu s odredbama važećih propisa o gospodarenju otpadom i Planom gospodarenja otpadom za područje Grada Umaga-Umago.

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

Članak 21.

(1) 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.

(2) 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. Pri tome ta djelatnost na građevnoj čestici može biti osnovna ili dodatna te se mora obavljati u skladu s odredbama važećih propisa o gospodarenju otpadom i Planom gospodarenja otpadom za područje Grada Umaga-Umago.

(3) 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.

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

Članak 22.

(1) 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.

(2) Na svakoj od površina gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1;K2) može se realizirati isključivo po jedna praonica automobila.

(3) Na planiranoj površini gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1;K2) može se formirati građevna čestica gospodarske, poslovne pretežito uslužne namjene, građevna čestica gospodarske, poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) ili građevna čestica na kojoj mogu biti zastupljene obje namjene (K1;K2).

(4) Svaka od površina gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1;K2) istovjetna je pripadajućoj građevnoj čestici.

(5) Iznimno stavku 1. ovoga članka, planirana površina gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1; K2) koja se planira na dijelu k.č. 5157/2 k.o. Umag, naznačene u grafičkom dijelu UPU-a, nije namijenjena građenju građevina visokogradnje, već isključivo montaži stroja za pranje automobila, postavljanju kioska, kontejnera, slične građevine gotove konstrukcije i/ili naprave privremenog karaktera (prema odredbama za provedbu UPU-a) bruto površine do 12m², građenju potrebnih instalacija te uređenju potrebnih prometnih površina.

1.2.5. Gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)

Članak 23.

(1) 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.

1.3. REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Članak 24.

(1) Rekreativna namjena planira se na površini planske oznake R.

(2) Na površini rekreativne namjene (R) nisu mogući nikakvi građevinski zahvati visokogradnje niti postavljanje kioska, kontejnera i sličnih građevina gotove konstrukcije te naprava privremenog karaktera. Ova građevna čestica može se uređivati izgradnjom pješačkih staza, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala te opremanjem potrebnim rekvizitima za dječja igrališta.

1.4. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 25.

(1) Zaštitne zelene površine planiraju se na površinama planske oznake Z.

(2) Planirane zaštitne zelene površine (Z) 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 infrastruktura, ali ne i kolni priključci građevnih čestica planiranih za građenje građevina visokogradnje.

1.5. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (IS)

Članak 26.

(1) Površine infrastrukturnih sustava (IS) planiraju se na površinama planske oznake IS.

(2) Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su građenju isključivo građevina infrastrukture.

(3) Površine infrastrukturnih sustava planske oznake IS, osim površine planske oznake IS koja se planira na k.č. 5163 k.o. Umag naznačenoj u grafičkom dijelu UPU-a, namijenjene su građenju trafostanica, prema uvjetima gradnje iz članka 136. odredbi za provedbu UPU-a.

(4) Površina infrastrukturnih sustava planske oznake IS koja se planira na k.č. 5163 k.o. Umag, namijenjena je građenju upojnog bunara kao dijela sustava odvodnje otpadnih voda, a uz njega prema potrebi i drugih infrastrukturnih građevina, prema uvjetima gradnje iz članka 154. odredbi za provedbu UPU-a.

1.6. KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE

Članak 27.

(1) Unutar planiranih kolno pješačkih površina prikazanih u grafičkom dijelu UPU-a će se graditi kolno pješačke prometnice.

(2) Planiraju se glavne, sabirne i ostale prometnice. U odnosu na planirani sustav prometnica značaj glavnih prometnica imaju javna državna cesta D75 čiji je manji dio obuhvaćen UPU-om i nerazvrstana cesta Umag-Špinel-Sv. Vid koja se gotovo u cijelosti nalazi izvan obuhvata UPU-a. Za potrebe rekonstrukcije nerazvrstane ceste Umag-Špinel-Sv. Vid i njenog proširenja planirane su prometne površine označene u grafičkom dijelu UPU-a. U okviru planiranih prometnih površina moguće je izgraditi do 120 parkirališnih mjesta za osobne automobile.

1.7. PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 28.

(1) Pješačke površine planiraju se unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Ungarija, na površinama koje su prikazane u grafičkom dijelu UPU-a.

(2) 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.

1.8. PARKIRALIŠTE

Članak 29.

(1) Građenje parkirališta (P) planira se na površini planske oznake P.

(2) Na parkiralištu (P) se može graditi potrebna infrastruktura, ali ne i građevine visokogradnje. Na njemu se mogu postavljati kiosci, kontejneri i slične građevine gotove konstrukcije te nadstrešnice i/ili pergole.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.2. NAMJENA ZGRADE

2.2.1. Gospodarska namjena

Članak 38.

(1) Zgrada gospodarske namjene, koja se gradi na površinama gospodarske namjene iz članka 30. odredbi za provedbu UPU-a, je zgrada koja u cjelini ima gospodarsku namjenu te je namijenjena obavljanju isključivo gospodarskih djelatnosti.

(2) Zgrada gospodarske namjene se, prema odredbama za provedbu UPU-a, može sastojati od više dijelova zgrade funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu, na istoj građevnoj čestici, sukladno važećim propisima.

(3) Složena građevina gospodarske namjene, prema odredbama za provedbu UPU-a, može se sastojati od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu, na više građevnih čestica, sukladno važećim propisima.

2.3. VELIČINA I POVRŠINA ZGRADE

2.3.1. Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Članak 41.

(1) Izgrađenost građevne čestice za građenje zgrade gospodarske namjene određuje se koeficijentom izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}), a iskorištenost koeficijentom iskorištenosti građevne čestice (k_{is}).

(2) 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.

2.3.3. Visina i broj etaža zgrade

Članak 44.

(1) Najmanja visina i najmanji broj etaža zgrade gospodarske namjene ne određuju se.

(2) Najviša dopuštena visina i najveći dopušteni broj nadzemnih etaža određuje se kako slijedi:

Planirana površina na kojoj se gradi zgrada	Najviša dopuštena visina zgrade (m)	Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža
Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena (I1)	17	3 (P+2)
Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (I1;K2)	12	3 (P+2)
Gospodarska, proizvodna pretežito industrijska namjena, poslovna pretežito trgovačka namjena i poslovna komunalno servisna namjena (I1;K2;K3)	17	3 (P+2)
Gospodarska, poslovna pretežito uslužna namjena i poslovna pretežito trgovačka namjena (K1; K2)	5	1 (P)
	Na planiranoj površini gospodarske, poslovne pretežito uslužne i poslovne pretežito trgovačke namjene (K1; K2) koja se planira na dijelu k.č. 5157/2 k.o. Umag nije dopušteno građenje građevina visokogradnje	

Planirana površina na kojoj se gradi zgrada	Najviša dopuštena visina zgrade (m)	Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža
Gospodarska, poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)	7	1 (P)

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.2. NAMJENA ZGRADE

4.2.1. Stambena namjena

Članak 72.

(1) Površine stambene namjene namijenjene su građenju zgrada stambene namjene.

(2) 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 (zrak, buka, otpad, otpadne vode i dr.), te pod uvjetom da osiguraju potreban broj i strukturu parkirališnih mjesta sukladno odredbama za provedbu UPU-a. U površinama stambene namjene ne smiju se obavljati nikakve proizvodne djelatnosti niti slijedeće 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. građevinskog, komunalnog, metalnog, toksičnog i bilo kakvog drugog otpada, diskoteke i zabavni parkovi.

(3) 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).

4.3. VELIČINA I POVRŠINA ZGRADE

4.3.1. Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Članak 76.

(1) Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice za građenje zgrade stambene namjene ovim se odredbama ne određuje.

(2) Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice određuje se kako slijedi:

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	NAJVEĆA DOPUŠTENA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE
SAMOSTOJEĆE ZGRADE	
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
POLUUGRAĐENE ZGRADE	
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
UGRAĐENE ZGRADE	
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

(3) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod interpolacija zgrada na građevnim česticama površine do 200m² najveća dopuštena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

(4) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod postojećih zgrada može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dopuštene.

(5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) istovrijedan je najvećoj dopuštenoj izgrađenosti građevne čestice iz ovoga članka, dok je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) istovrijedan umnošku najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) i najvećeg dopuštenog broja etaža zgrade.

4.3.2. Gradivi dio građevne čestice

Članak 78.

(1) Gradivi dio građevne čestice za građenje zgrade stambene namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, tipu izgradnje, načinu gradnje zgrade stambene namjene, visini zgrade, izgrađenosti susjednih građevnih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima.

(2) Unutar građevne čestice a izvan njenog gradivog dijela, mogu se graditi:

- elementi zaštite od sunca i drugi arhitektonski elementi istaknuti do 50cm izvan ravnine pročelja zgrade na visini većoj od 4,5m od kote konačno zaravnanog terena na svakom mjestu uz zgradu – strehe krovova, vijenci, oluci i drugi slični elementi,
- elementi vizualnih komunikacija, javne rasvjete i drugi elementi urbane opreme, ako ne ugrožavaju sigurnost svih vrsta prometa na građevnoj čestici,
- infrastrukturne građevine, instalacije i uređaji, u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima,
- zahvati koji predstavljaju uređenje okućnice (neizgrađenog dijela građevne čestice).

Članak 79.

(1) 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.

(2) Udaljenosti zgrade stambene namjene od granice vlastite građevne čestice navedene u stavku 1. ovoga članka dopuštene su ukoliko temeljem odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe ("Narodne novine", br. 35/94, 55/94 i 142/03) za tu zgradu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. Ukoliko za tu zgradu jest potrebno osigurati vatrogasne pristupe tada se na građevnoj čestici moraju osigurati prostorni uvjeti za njihovu realizaciju sukladno odredbama istoga pravilnika.

(3) 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.

(4) Kada se kod poluugrađenih i ugrađenih zgrada gradivi dio građevne čestice djelomično određuje na granici vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici na kojoj se planira građenje građevine visokogradnje prema toj građevnoj čestici ne mogu se izvoditi otvori.

(5) Kada se kod poluugrađenih i ugrađenih zgrada gradivi dio građevne čestice djelomično određuje na granici vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici čija je planirana namjena javna prometna površina prema toj građevnoj čestici mogu se izvoditi otvori.

(6) Kod poluugrađenih zgrada gradivi dio građevne čestice, osim prema susjednoj građevnoj čestici iz stavka 3. ovoga članka, određuje se sukladno stavku 1. ovoga članka. Kod ugrađenih zgrada gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice u nizu, osim prema susjednoj građevnoj čestici iz stavka 3. ovoga članka, određuje se sukladno stavku 1. ovoga članka.

4.3.3. Visina i broj etaža zgrade

Članak 80.

(1) Najmanja visina i najmanji broj etaža zgrade stambene namjene ne određuju se.

- (2) Najviša dopuštena visina zgrade stambene namjene je 10m.
- (5) Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža zgrade stambene namjene je 3 (P+2).
- (6) Svaka zgrada stambene namjene može imati 2 podzemne etaže.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 105.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će planske potrebe obuhvaćenog područja na razini standarda koji se primjenjuje u vrijeme izrade i donošenja UPU-a. Prostorno tehnička rješenja za koja će se izdavati akti za provedbu prostornog plana odnosno građenje prometne i ostale infrastrukture mogu odstupiti od planiranih trasa i ostalih elemenata uvjeta gradnje infrastrukture, ukoliko se ukaže potreba zbog ekonomskih razloga, tehničkog ili tehnološkog napretka, budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom infrastrukturnom opremanju, pri čemu je potrebno uvažavati važeće tehničke propise i standarde, te pravila graditeljske struke, što se neće smatrati neusklađenošću s UPU-om.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE INFRASTRUKTURE

5.1.1. Glavne prometnice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 113.

(1) 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.

(2) Sukladno članku 55. Zakona o cestama («Narodne novine», br. 84/11, 22/13, 148/13 i 92/14) 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. Zaštitni pojas javne državne ceste D75 načelno je prikazan u grafičkom dijelu UPU-a, a njegov točan položaj utvrdit će se u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana odnosno građenje.

5.1.2. Gradske i pristupne ulice

Članak 114.

(1) Prometne površine (gradske i pristupne ulice) određene su u grafičkom dijelu UPU-a.

(2) Planira se prostorno rješenje prometnih površina kojim je omogućen kolni i/ili pješački priključak građevnih čestica.

Članak 116.

(1) 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.

5.1.5. Parkirališta i garaže

Članak 119.

(1) 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 određuju temeljem odredbi važećih propisa, tehničkih pravila i UPU-a.

(2) Smještaj vozila stanovnika i posjetitelja naselja Ungarija planira se u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Ungarija unutar granica građevnih čestica za građenje osnovne građevine. Pored toga je, unutar građevnih čestica prometnih površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske proizvodne pretežito industrijske namjene Ungarija, moguće organizirati dodatnih 170 – 370 parkirališnih mjesta koje mogu koristiti stanovnici i posjetitelji naselja Ungarija.

(3) Smještaj vozila tvrtki, zaposlenih, klijenata i posjetitelja u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske proizvodne pretežito industrijske namjene Ungarija načelno se planira unutar granica građevnih čestica za građenje osnovne građevine. Pored toga je planirana građevna čestica parkirališta na kojoj je moguće izgraditi oko 200 parkirališnih mjesta za osobne automobile (ili oko 100 parkirališnih mjesta za teretna vozila i autobuse), a unutar građevnih čestica postojećih i novoplaniranih prometnica u obuhvatu UPU-a moguće je organizirati dodatna parkirališna mjesta koja mogu koristiti tvrtke, zaposleni, klijenti i posjetitelji.

Članak 123.

(1) Kod građenja zgrade stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 2 parkirališna mjesta po svakoj stambenoj jedinici.

(2) Iznimno stavku 1. ovoga članka, kod postojeće zgrade stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto po svakoj stambenoj jedinici.

(3) Ako se dio zgrade stambene namjene koristi za obavljanje gospodarske djelatnosti, potrebno je osigurati dodatni broj parkirališnih mjesta. Najmanji dodatni broj parkirališnih mjesta određuje se prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
trgovina, uslužne djelatnosti i sl.	1 PM na svakih započelih 60 m ² građevinske bruto površine zgrade
zdravstvena, socijalna, administrativna i sl. javne i društvene djelatnosti	1 PM na svakih započelih 30m ² građevinske bruto površine zgrade
turistički smještaj iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u	nije potrebno osigurati parkirališna mjesta

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)	
ugostiteljske zgrade 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) – skupine "Restorani" i "Barovi" te vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“ iz skupine "Objekti jednostavnih usluga"	1 PM na svakih započelih 10m ² građevinske bruto površine zgrade
ugostiteljske zgrade 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) – skupina "Catering objekti"	1 PM na svakih započelih 50 m ² građevinske bruto površine zgrade
ugostiteljske zgrade 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) – skupina "Objekti jednostavnih usluga" osim vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“	nije potrebno osigurati parkirališna mjesta
dječji vrtići i sl. odgojno obrazovne djelatnosti	1 PM na 1 učionicu, odgojnu grupu, odjel i sl.
rekreacijske površine uređene kao dječja igrališta	nije potrebno osigurati parkirališna mjesta

Članak 124.

(1) Kod građenja zgrade gospodarske proizvodne namjene, kao i u proizvodnom dijelu zgrade gospodarske poslovne namjene, potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto na svakih započelih 100m² građevinske bruto površine građevine.

(2) Kod građenja zgrade gospodarske poslovne namjene, kao i u poslovnom dijelu zgrade gospodarske proizvodne namjene, potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
trgovina, uslužne djelatnosti i sl.	1 PM na svakih započelih 60 m ² građevinske bruto površine zgrade
ugostiteljsko turističke smještajne zgrade iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16 i 69/17) – vrste: „Soba“, „Apartman“, Studio apartman“, „Kuća za odmor“	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
ugostiteljsko turističke smještajne zgrade iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“,	1 PM na 4 smještajne jedinice

br. 54/16 i 69/17) – osim vrsta: „Soba“, „Apartman“, Studio apartman“, „Kuća za odmor“	
ugostiteljske zgrade 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) – skupine "Restorani" i "Barovi" te vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“ iz skupine "Objekti jednostavnih usluga"	1 PM na svakih započelih 10m ² građevinske bruto površine zgrade
ugostiteljske zgrade 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) – skupina "Catering objekti"	1 PM na svakih započelih 50 m ² građevinske bruto površine zgrade
ugostiteljske zgrade 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) – skupina "Objekti jednostavnih usluga" osim vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“	nije potrebno osigurati parkirališna mjesta
sportske dvorane, sportska igrališta i sl. građevine za zabavu i razonodu s gledalištem	1 PM na svakih započelih 10 sjedećih mjesta
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl. građevine bez gledališta	1 PM na svakih započelih 120m ² građevinske bruto površine građevine

Članak 126.

(1) Ne planira se građenje javnih garaža, već se mogućnost skupnih garaža planira na površinama gospodarske namjene, sukladno odredbama za provedbu UPU-a.

Članak 127.

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