

**SADRŽAJ****AKTI OPĆINE FAŽANA**

21. RJEŠENJE o verifikaciji mandata vijećnika Općinskog vijeća Općine Fažana-Fasana.....	2
22. ODLUKA o rezultatima Javnog natječaja za dodjelu dozvola na pomorskom dobru na području Općine Fažana-Fasana za 2024. godinu .....	2
23. ODLUKA o izgledu službene odore i izgledu i sadržaju službene iskaznice pomorskih redara Općine Fažana-Fasana.....	3
24. ODLUKA o II. izmjenama i dopunama Odluke o organizaciji naplate i kontrole parkiranja na području Općine Fažana-Fasana .....	4
25. ZAKLJUČAK o usvajanju Izvješća o poslovanju Komunalca Fažana d.o.o. za 2023. godinu.....	6
26. Prostorni plan uređenja OPĆINE fažana (Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje) .....	7
27. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA FAŽANA (Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana) .....	74
28. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA FAŽANA (Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana) .....	103

**AKTI OPĆINE FAŽANA****21**

Temeljem čl. 38. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ 25/2022), te obavijesti Mandatno verifikacijske komisije Općinskog vijeća Općine Fažana-Fasana KLASA: 024-02/24-01/0008, od 27. svibnja 2024. godine, Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana, na sjednici održanoj dana 06. lipnja 2024. godine, donosi

**RJEŠENJE**  
**o verifikaciji mandata vijećnika**  
**Općinskog vijeća Općine Fažana-Fasana**

**I.**

Umjesto vijećnika Ivana Geršića verificira se mandat vijećnice Općinskog vijeća Općine Fažana-Fasana MAJE TADIĆ RAMIĆ.

**II.**

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Istarske županije".

KLASA: 011-01/24-01/0010  
URBROJ: 2168-08-03/00-24-1  
Fažana, 06. lipnja 2024.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE FAŽANA-FASANA  
Predsjednik  
Timotej Pejin, v.r.

**22**

Temeljem čl. 71. st. 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ br. 83/23), čl. 8. st. 2. Plana upravljanja pomorskim dobrom Općine Fažana-Fasana za petogodišnje razdoblje 2024.-2028. („Službene novine Istarske županije“ br. 39/23 i 2/24) i čl. 38. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ br. 25/2022), Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana, na sjednici 06. lipnja 2024. godine, donijelo je

**ODLUKU**  
**o rezultatima Javnog natječaja za dodjelu**  
**dozvola na pomorskom dobru**  
**na području Općine Fažana-Fasana za 2024.**  
**godinu**

**Članak 1.**

Prihvaća se odluka Povjerenstva za dodjelu dozvola na pomorskom dobru Općine Fažana-Fasana KLASA: 342-01/24-01/0009, URBROJ: 2168-08-02/00-24-13, od 20. svibnja 2024. godine, te se na temelju provedenog Javnog natječaja za dodjelu dozvola na pomorskom dobru na području Općine Fažana-Fasana za 2024. godinu („Službene novine Istarske županije“ br. 12/24 – u daljnjem tekstu: Javni natječaj) odabiru sljedeće najpovoljnije ponude:

1. Dozvola na pomorskom dobru za lokaciju PLAŽA KAMP VATROGASNE MLADEŽI - Aquapark – 1 dozvola za 1 djelatnost, najpovoljnija ponuda je ponuda trgovačkog društva AQUATIC SPORTS j.d.o.o. sa sjedištem u Fažani, Ulica 43. istarske divizije - Via 43. Divisione Istriana 16, OIB: 76576142926, MBS: 130127208, po godišnjoj naknadi u iznosu od 3.000,00 EUR-a, s ukupno ostvarenih 73 bodova.
2. Dozvola na pomorskom dobru za lokaciju PLAŽA KAMP VATROGASNE MLADEŽI - Štand za masažu – 1 dozvola za 1 djelatnost, najpovoljnija ponuda je ponuda trgovačkog društva ESU.terrae, obrt za njegu i održavanje tijela, vl. Suzana Radolović, OIB: 59593793777, po godišnjoj naknadi u iznosu od 500,00 EUR-a, s ukupno ostvarenih 65 bodova.

**Članak 2.**

Ne prihvaćaju se preostale ponude pristigle na Javni natječaj, i to:

1. Za lokaciju PLAŽA KAMP VATROGASNE MLADEŽI - Ležaljke – 1 dozvola za 10 komada i - Suncobrani – 1 dozvola za 5 komada, ponuda trgovačkog društva SUNRISE d.o.o. sa sjedištem u Fažani, Ulica Kuntrada - Via Contrada 17, OIB: 86443643192, MBS: 130066436.
2. Za lokaciju PLAŽA MUP VALBANDON - Sandoline – 1 dozvola za 5 komada, ponuda trgovačkog društva BOKA PORTA 1991 j.d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Savski gaj put III 18, OIB: 42186013974, MBS: 081242481.
3. Za lokaciju PLAŽA MUP VALBANDON - Kajak/SUP – 1 dozvola za 2 komada, ponuda trgovačkog društva BOKA PORTA 1991 j.d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Savski gaj put III 18, OIB: 42186013974, MBS: 081242481.

**Članak 3.**

Općinski načelnik Općine Fažana-Fasana će na temelju ove odluke donijeti rješenja sukladno čl. 71. st. 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ br. 83/23).

**Članak 4.**

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a

objavit će se na mrežnim stranicama Općine Fažana-Fasana.

KLASA: 342-01/24-01/0016  
URBROJ: 2168-08-03/00-24-1  
Fažana-Fasana, 06. lipnja 2024.

OPĆINA FAŽANA  
OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA  
Predsjednik  
Timotej Pejini, v.r.

---

## 23

Temeljem čl. 155. st. 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ br. 83/23) i čl. 38. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ 25/2022), Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana na 29. sjednici održanoj dana 06. lipnja 2024. godine, donosi

### ODLUKU o izgledu službene odore i izgledu i sadržaju službene iskaznice pomorskih redara Općine Fažana-Fasana

#### I. TEMELJNE ODREDBE

##### Članak 1.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

#### II. SLUŽBENA ODORA POMORSKIH REDARA

##### Članak 2.

Za vrijeme obavljanja poslova u vrijeme radnog vremena i u drugim slučajevima po nalogu pročelnika Jedinog upravnog odjela pomorski redari trebaju biti odjeveni u službenu odoru.

Službena odora pomorskog redara je zimska i ljetna, a čine je:

- zimska jakna
- hlače zimske (muške/ženske),
- hlače ljetne (muške/ženske),
- suknja zimska/ljetna,
- košulja zimska dugog rukava (muška/ženska)
- košulja ljetna kratkog rukava (muška/ženska)
- polo ljetna majica (muška/ženska)
- vjetrovka
- remen za hlače ili suknju
- vesta
- cipele zimske/ljetne

##### Članak 3.

Zimska jakna je plave boje, odgovarajuće je dužine i seže do ispod pojasa.

Ljetne i zimske hlače su plave boje, klasičnog kroja, sa džepovima sa strane.

Zimska i ljetna suknja su plave boje, klasičnog kroja, dužine do koljena.

Vesta je plave boje, okruglog ovratnika.

##### Članak 4.

Ljetna i zimska košulja su bijele boje. Kopčanje košulje je s prednje strane plastičnim gumbima, a ovratnik je klasičnog kroja.

Ljetna polo majica je bijele boje.

Pomorski redar na lijevom rukavu ljetne i zimske košulje i polo majice, 5 cm ispod ramenog sastava, nosi našivak – grb Općine Fažana-Fasana. Košulja i polo majica na prednjoj desnoj strani ima oznaku „POMORSKI REDAR“ plave boje, dimenzija 12 x12 cm.

##### Članak 5.

Vjetrovka s kapuljačom je plave boje, odgovarajuće dužine i seže do ispod pojasa. Pomorski redar na lijevom rukavu vjetrovke, 5 cm ispod ramenog sastava, nosi našivak – grb Općine Fažana-Fasana.

##### Članak 6.

Pojedini dijelovi odore nemaju utvrđeni rok uporabe, već se zamjenjuju nakon dotrajalosti, većeg oštećenja ili potpunog uništenja nastalog prilikom obavljanja zadaće pomorskog redara.

Najduži rok trajanja pojedinih dijelova odore iznosi dvije godine, a računa se od dana kada je pomorski redar primio odoru na korištenje.

##### Članak 7.

Pomorskom redaru prilikom stupanja na dužnost izdaje se nova odora, o čemu se vodi popis. Odora se mora uredno održavati i čuvati.

Troškovi nabave odore i opreme pomorskog redara podmiruju se iz proračuna Općine Fažana-Fasana.

Pomorski redar kojemu je prestao radni odnos, odnosno koji je raspoređen na drugo radno mjesto u Općini Fažana-Fasana obvezan je vratiti odoru koju je zadužio.

#### II. SLUŽBENA ISKAZNICA POMORSKOG REDARA

##### Članak 8.

Iskaznica pomorskih redara (u nastavku teksta: iskaznica) izrađuje se na punijem papiru bijele boje, dimenzija 90x65 mm i zaštićuje se prozirnim

plastičnim omotom. Tekst na iskaznici ispisan je crnom bojom:

a) na prednjoj strani:

1. naziv ISKAZNICA POMORSKOG REDARA,

2. otisnut grb Republike Hrvatske, i natpis

REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA FAŽANA-FASANA

3. otisnut grb Općine Fažana-Fasana i natpis

4. mjesto za fotografiju, veličine 26x32 mm, ispod koje se nalazi ime i prezime nositelja iskaznice, a iznad koje se nalazi broj iskaznice

5. U donjem lijevom kutu nalazi se potpis i pečat općinskog načelnika

6. U donjem desnom kutu nalazi se potpis nositelja iskaznice.

b) na poledini:

7. tekst o ovlasti nositelja iskaznice,

8. mjesto i datum izdavanja iskaznice,

9. upozorenje da iskaznica vrijedi do opoziva.

Službenu iskaznicu pomorski redar nosi oko vrata na akreditacijskoj vezici plave boje na kojoj je otisnut grb Općine Fažana-Fasana i natpis OPĆINA FAŽANA-FASANA.

Obrazac iskaznice pomorskog redara sastavni je dio ove Odluke.

#### **Članak 9.**

Službenom iskaznicom pomorski redar smije se koristiti samo u okviru nadležnosti obavljanja poslova pomorskog redara.

#### **Članak 10.**

Pomorski redar kojem prestaje radni odnos, odnosno koji je raspoređen na drugo radno mjesto u Općini Fažana-Fasana dužan je službenu iskaznicu predati nadređenom službeniku.

Službena iskaznica vrijedi od dana njenog izdavanja do opoziva.

Pomorski redar koji izgubi iskaznicu ili na drugi način ostane bez nje ili iskaznica bude oštećena, dužan je o tome odmah izvijestiti nadređenog službenika.

Nova iskaznica izdat će se nakon što je izgubljena, oštećena ili na drugi način nestala iskaznica oglašena nevažećom u „Službenim novinama Istarske županije“.

#### **Članak 11.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA: 011-01/24-01/0011

URBROJ: 2168-08-03/00-24-1

Fažana, 06. lipnja 2024.g

OPĆINA FAŽANA  
OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA

Predsjednik  
Timotej Pejin, v.r.

**24**

Temeljem čl. 5. st. 1. toč. 6. i st. 11. Zakona o sigurnosti prometa na cestama („Narodne novine“ br. 67/08, 48/10, 74/11, 80/13, 158/13, 92/14, 64/15, 108/17, 70/19, 42/20, 85/22, 114/22 i 133/23) i čl. 38. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ br. 25/22) Općinsko vijeće Općine Fažana na sjednici održanoj 06. lipnja 2024. godine donosi sljedeću

### **ODLUKU**

#### **o II. izmjenama i dopunama Odluke o organizaciji naplate i kontrole parkiranja na području Općine Fažana-Fasana**

#### **Članak 1.**

U Odluci o organizaciji naplate i kontrole parkiranja na području Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ br. 3/23 i 20/23 – u daljnjem tekstu: Odluka) iza članka 8. dodaju se novi članci 8.a, 8.b, 8.c, 8.d i 8.e koji glase:

#### **Članak 8.a**

Rezervirano parkirališno mjesto može se dodijeliti na temelju javnoga natječaja za dodjelu rezerviranih parkirališnih mjesta (u daljnjem tekstu: javni natječaj) pravnim osobama i fizičkim osobama obrtnicima za potrebe obavljanje njihove djelatnosti, i to najviše do 10% od ukupnog broja raspoloživih parkirališnih mjesta na pojedinom parkiralištu, u pojedinoj ulici ili trgu na području Općine Fažana-Fasana.

Pravnoj osobi i fizičkoj osobi obrtniku iz stavka 1. ovoga članka može se dodijeliti rezervirano parkirališno mjesto ako ispunjava sljedeće uvjete:

- ima sjedište ili koristi poslovni prostor u Općini Fažana-Fasana što dokazuje izvatkom iz registra ili upisnika što ga vodi nadležno tijelo iz kojega je vidljivo sjedište na kojem se obavlja djelatnost, ne starijim od 3 (tri) mjeseca od dana izdavanja, te dokazom o pravu vlasništva odnosno korištenja poslovnog prostora;

- nema dugovanja prema Općini Fažana-Fasana po bilo kojoj osnovi što dokazuje izjavom o nepostojanju duga ne starijom od 30 (trideset) dana od dana izdavanja;

- ponudi najviši iznos mjesečne naknade za dodjelu rezerviranoga parkirališnog mjesta.

#### **Članak 8.b**

Općinski načelnik Općine Fažana-Fasana za provedbu javnoga natječaja osniva i imenuje

Povjerenstvo za dodjelu rezerviranih parkirališnih mjesta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje ima predsjednika i 2 (dva) člana.

Povjerenstvo:

- priprema i provodi javni natječaj;
- vrši pregled i ocjenu pristiglih prijava;
- utvrđuje popis i predlaže osobe kojima se dodjeljuje rezervirano parkirališno mjesto;
- obavlja ostale poslove potrebne za provedbu javnog natječaja.

Neprevodobne i nepotpune prijave Povjerenstvo će zaključkom odbaciti, a prijave koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja Povjerenstvo će zaključkom odbiti.

Na prijedlog Povjerenstva općinski načelnik Općine Fažana-Fasana donosi zaključak o dodjeli rezerviranih parkirališnih mjesta.

#### **Članak 8.c**

Općinski načelnik Općine Fažana-Fasana objavljuje javni natječaj na internetskoj stranici Općine Fažana-Fasana i u dnevnom tisku.

Rok za podnošenje prijava iznosi 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja na internetskoj stranici Općine Fažana-Fasana i u dnevnom tisku.

Javni natječaj osobito sadrži:

- naznaku - javni natječaj za dodjelu rezerviranih parkirališnih mjesta;
- naznaku da prijava na javni natječaj mora sadržavati početne iznose mjesečne naknade za pojedine zone za dodjelu rezerviranih parkirališnih mjesta;
- naznaku da prijava na javni natječaj mora sadržavati dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 8.a st. 2. ove odluke;
- naznaku da je podnositelj prijave obvezan navesti rok na koji zahtijeva rezervirano parkirališno mjesto koji ne može biti duži od 1 godine;
- naznaku da je podnositelj prijave obvezan navesti parkiralište, ulicu ili trg na kojem zahtijeva rezervirano parkirališno mjesto i broj parkirališnih mjesta koje zahtijeva;
- naznaku da će, ako je podneseno prijava za veći broj rezerviranih parkirališnih mjesta od onih koja se dodjeljuju, prednost imati ona prijava u kojoj je iskazan viši iznos naknade;
- te druge obavijesti prema potrebi.

Prijava se podnosi u pisanome obliku Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Fažana-Fasana s naznakom "NE OTVARAJ - JAVNI NATJEČAJ ZA DODJELU REZERVIRANIH PARKIRALIŠNIH MJESTA", i to preporučenom pošiljkom ili neposrednom predajom.

Dokazi o ispunjavanju uvjeta predaju se u izvorniku.

#### **Članak 8.d**

Početne iznose mjesečnih naknada za dodjelu rezerviranoga parkirališnog mjesta u pojedinim zonama određuje općinski načelnik Općine Fažana-Fasana svojom odlukom.

Najniži početni iznosi mjesečnih naknada za dodjelu rezerviranoga parkirališnog mjesta izračunavaju se množenjem cijene cjelodnevne karte za automobile propisane Odlukom o visini naknada za usluge parkiranja na području Općine Fažana i dana u mjesecima koji su propisani javnim natječajem.

Ako se dvije ili više pravnih osoba odnosno fizičkih osoba obrtnika na javnom natječaju prijave za dodjelu parkirališnog mjesta u istoj ulici ili na istom trgu, a nema dovoljan broj raspoloživih parkirališnih mjesta, najpovoljnija je prijava ona koja ispunjava uvjete javnoga natječaja i sadrži najviši iznos mjesečne naknade za dodjelu rezerviranoga parkirališnog mjesta, a koji ne može biti niži od početnog iznosa mjesečne naknade.

Ako dvije ili više prijava iz stavka 2. ovoga članka sadrže jednak iznos mjesečne naknade za dodjelu rezerviranoga parkirališnog mjesta, pravo prednosti ostvaruje ona prijava koja je ranije zaprimljena.

#### **Članak 8.e**

Osobe iz članka 8.a st. 1. ove odluke sklapaju s Općinom Fažana-Fasana ugovor o dodjeli rezerviranoga parkirališnog mjesta.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka u ime Općine Fažana-Fasana sklapa općinski načelnik Općine Fažana-Fasana.

Ako osoba iz stavka 1. ovoga članka ne pristupi potpisivanju ugovora, odnosno svoj izostanak ne opravda u roku od 5 (pet) dana od dana dostave obavijesti, smatrat će se da je odustala od sklapanja ugovora, a rezervirano parkirališno mjesto za koje se provodio javni natječaj dodijelit će se pravnoj osobi ili fizičkoj osobi obrtniku koja je sudjelovala u istom javnom natječaju i ponudila sljedeći najviši iznos mjesečne naknade.“

#### **Članak 2.**

U članku 25. stavku 1. Odluke mijenja se točka 7. i sada glasi:

„7. Vozila policije, hitne pomoći, vatrogasaca, HGSS-a, Vodovoda Pula d.o.o., Pula Herculanea d.o.o. i Istarske županije, u vrijeme obavljanja terenskog rada na području Općine Fažana-Fasana, imaju pravo parkiranja bez naknade na svim parkiralištima, tokom cijele godine, bez vremenskog ograničenja.“

#### **Članak 3.**

U članku 25. stavku 1. Odluke iza točke 8. dodaje se nova točka 9. koja glasi:

„9. Službenici Jedinственog upravnog odjela Općine Fažana-Fasana i radnici Dječjeg vrtića Sunce koji nemaju prebivalište na području Općine Fažana-Fasana, uz vremensko ograničenje radnim danom od 7,00-18,30 sati, imaju pravo na parkiranje bez naknade tijekom cijele godine na parkiralištima II. i III. ZONE te Sezonskim parkiralištima, a u razdoblju od 1. listopada do 31. svibnja svake kalendarske godine, imaju pravo parkiranja i na ostalim zonskim parkiralištima osim parkirališta u Vodnjanskoj i Puljskoj ulici.“

#### Članak 4.

Ostale odredbe Odluke koje nisu u suprotnosti s ovom odlukom o izmjenama i dopunama Odluke ne mijenjaju se i ostaju na snazi.

#### Članak 5.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA: 340-02/24-01/0034

URBROJ: 2168-08-03/00-24-1

Fažana, 06. lipnja 2024.

OPĆINA FAŽANA  
OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA

Predsjednik  
Timotej Pejin, v.r.

---

**25**

Temeljem čl. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ br. 25/22), Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana na sjednici održanoj dana 06. lipnja 2024. godine donosi

### ZAKLJUČAK o usvajanju Izvješća o poslovanju Komunalca Fažana d.o.o. za 2023. godinu

#### Članak 1.

Prihvaća se Izvješće o poslovanju Komunalca Fažana d.o.o. za 2023. godinu.

#### Članak 2.

Izvješće iz članka 1. ovog zaključka se prilaže i čini njegov sastavni dio.

#### Članak 3.

Ova odluka će se objaviti u "Službenom glasniku Istarske županije".

KLASA: 363-01/24-03/0043

URBROJ: 2168-08-03/00-24-1

Fažana, 06. lipnja 2024.

OPĆINA FAŽANA  
OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA  
Predsjednik  
Timotej Pejin, v.r.

---

**26**

Na temelju svoje nadležnosti utvrđene u čl. 50. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ broj 25/22) i članku 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, 67/23), Odbor za statut, poslovnik i normativnu djelatnost Općine Fažana Fasana, na svojoj 5. sjednici održanoj 05.06.2024. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Fažana obuhvaća odredbe za provođenje iz: Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 10/06); Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 9/08); Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 3/09); Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 1/14); Odluke o donošenju IV: Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službene novine Istarske županije« broj 1/16); Odluke o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službene novine Istarske županije« broj 14/19); Odluke o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana – pročišćeni tekst (»Službene novine Istarske županije« broj 02/20); Odluke o donošenju VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 21/21); Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana – pročišćeni tekst (»Službene novine Istarske županije« broj 29/23); Odluke o donošenju VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 04/24), u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 350-01/24-01/0009

URBROJ: 2168-08-03/03-24-4

Fažana, 05.06. 2024.

Predsjednik Odbora za statut, poslovnik i normativu  
Mitar Gavochanov**Prostorni plan uređenja OPĆINE fažana  
(Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje)****I. ODREDBE ZA PROVEDBU****1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području obuhvata PPUO-a****Članak 3.**

PPUO-om se utvrđuju osnove i uvjeti uređivanja prostora u skladu s potrebama društvenog i gospodarskog razvoja Općine Fažana, a posebno:

- korištenje i namjena prostora,
- građevinsko područje naselja, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina,
- uvjeti provedbe svih zahvata u prostoru značajni za Državu, Županiju i Općinu
- mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina,
- mjere unapređenja i zaštite okoliša,
- mjere posebne zaštite.

**Članak 4.**

Načela za određivanje namjene površina i prostornog uređenja određenih PPUO-om su:

- integralni pristup u prostornom planiranju koji se temelji na sveobuhvatnom sagledavanju korištenja i zaštite prostora,
- održivi razvoj i racionalno korištenje i zaštita prostora,
- zaštita kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
- racionalno, svrsishodno i razborito planiranje i korištenje prostora,
- optimalno usklađenje interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- zaštita integralnih vrijednosti prostora te zaštita i unapređenje stanja okoliša,
- osiguranje boljih uvjeta života,
- javnost i slobodni pristup podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje, uključujući i sustav informacija o prostoru,
- energetska učinkovitost uz održivo korištenje izvora energije.

**Članak 5.**

Uređivanje prostora unutar obuhvata PPUO-a, kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, kao i na moru i morskome dnu, može se obavljati isključivo sukladno ovom PPUO-u, Prostornom planu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 4/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst) - nadalje: PPIŽ, Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) – nadalje: Zakon, posebnim propisima, kao i na temelju onih odredbi prostornih planova užih područja (DPU i/ili UPU) koje nisu u suprotnosti s ovim PPUO-om, PPIŽ-om i/ili Zakonom.

**Članak 6.**

Prostor unutar obuhvata PPUO-a namijenjen je za:

**1. Površine građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja**

- građevinska područja naselja i izdvojenih dijelovi naselja Fažana, Valbandon, Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkih naselja Fažana i Valbandon). Statističkom naselju Valbandon pripadaju građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi naselja Valbandon, Stancija Barbo i Šurida 1 i Šurida 2.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana i Valbandon ovim su PPUO-om planirane površine sljedećih namjena:

- površina ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana (TZ-T2)
- površine sportsko rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja:
  - nogometni centar Fažana (R8<sub>1</sub>),
  - sportski centar Valbandon (R8<sub>2</sub>),
  - površine rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja Valbandon - rekreacija (R),
  - površine rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana
  - uređena plaža (R7-1).
- površine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana:
  - trgovački centar (K2),
- područja posebnih uvjeta:
  - površine gradnje višestambenih građevina unutar građevinskog područja Fažana (N1) (N2) dijelovi naselja Valbandon
  - (N3-T, N4-T i N5-T) površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja
  - (N6) površine poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana
  - (N7) dom umirovljenika
  - (N8) sportski centar-skate park
  - (N9) vatrogasni dom DVD
  - (N10) prometni terminal NP Brijuni
  - (N11) Odmaralište za djecu

## 2. Površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene:
  - Poslovna zona „San Pellegrino“ proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) i komunalno servisne namjene (K3),
  - Poslovna zona „Barbo“ pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito trgovačke namjene (K2),
  - Komunalno-servisna zona „Groblje“ (K3)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (u prostoru ograničenja ZOP-a) turistička razvojna područja (TRP):
  - TRP Fažana - Pineta (vrste T3),
  - TRP Fažana Sjever (vrsta T2),
  - TRP Villa San Lorenzo (vrsta T1),
  - TRP Bi Village (vrste T1, T2, T3),
  - TRP MUP Valbadon (vrste T1, T2, T3),
  - TRP Valbandon Jug (vrsta T2),
- Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene izvan prostoru ograničenja ZOP-a, turistička područja (TP):
  - TP-1 Marana – turistički zabavni centar (bez smještaja),
  - TP-3 Stancija Barbo (vrsta T1),
  - TP-4 Proštin (vrsta T1),
  - TP-5 Magornja (vrsta T1),
  - TP-6 Stancija Belci (vrsta T1),
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene:
  - polivalentni sportsko rekreacijski centar (R6),
  - sport i rekreacija s uređenom plažom (R7-2),
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – groblje (G)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja kopneni dio luke Valbandon (LOK)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja infrastrukturni sustavi (IS).

## 3. Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina izvan građevinskih područja

- Cestovni prometni koridori i građevine
- Površine luka javnog prometa:
  - lučko područje luke otvorene za javni promet županijskog značaja Fažana (morski dio)
  - lučko područje luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Valbandon (morski dio)



- izdvojeno lučko područje (luke otvorene za javni promet županijskog značaja Fažana,-sidrište u Fažanskom kanalu (S),
- područje pomorskih plovnih putova.
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture,
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi).

#### 4. Ostale površine izvan građevinskih područja

- poljoprivredne površine (osobito vrijedno obradivo tlo - P1, vrijedno obradivo tlo - P2, ostalo obradivo tlo - P3),
- šumske površine (šume gospodarske namjene - Š1, šume posebne namjene - Š3),
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ,
- rekreacijske površine: prirodna plaža (R7-3), opća rekreacija (R3),
- eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (tehničko građevnog kamena – TGK) kamenolom Tambura (E3),
- unutarnje obalno more,
- vodotoci – uređeni kanal.

Sve namjene i građevinska područja iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:2500 te na odgovarajućim kartografskim prikazima br.4.A i 4.B Građevinska područja u mj. 1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina u ovom PPUO prikazan je u Tablici 1.

**Tablica 1.**

Redni broj	Općina Fažana	Oznaka	Ukupno (ha)	% od površine Općine kopno	
<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>					
1.1.	<b>Građevinska područja naselja - ukupno</b>		<b>GP</b>	<b>211,4</b>	<b>15,4%</b>
	Izgrađeni dio GP naselja			173,1	12,6%
	Neizgrađeni dio GP naselja			38,3	2,8%
		neizgrađeni dio GP naselja		33,6	2,5%
		neuređeni neizgrađeni dio GP		4,7	0,3%
1.2.	<b>Građevinska područja izdvojenih namjena izvan naselja - ukupno</b>			<b>113,3</b>	<b>8,3%</b>
	<b>gospodarska namjena - proizvodna pretežito zanatska i komunalno servisna (San Pellegrino)</b>		<b>I2, K3</b>	<b>4,0</b>	<b>0,3%</b>
	<b>gospodarska namjena - poslovna – pretežito poslovna i pretežito trgovačka (Barbo)</b>		<b>K1-K2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1%</b>
	<b>Komunalno-servisna zona (Groblje)</b>		<b>K3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,03%</b>
	<b>ugostiteljsko-turistička namjena - turističko razvojno područje - TRP</b>		<b>TRP</b>	<b>93,9</b>	<b>6,8%</b>
	vrsta	hotel	T1	3,5	0,2%
		turističko naselje	T2	22,9	1,7%
		hotel, turističko naselje, kamp	T1, T2, T3	52,6	3,8%
kamp		T3	14,9	1,1%	

	<b>ugostiteljsko-turistička namjena - turističko područje</b>	<b>TP</b>	<b>5,7</b>	<b>0,4%</b>	
	<b>sportsko rekreacijska namjena s uređenom plažom</b>	<b>R7-2</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1%</b>	
	<b>Polivalentni sportsko rekreacijski centar</b>	<b>R6</b>	<b>1,7</b>	<b>0,1%</b>	
	<b>Infrastruktura</b>	<b>IS</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0%</b>	
	trafostanica, toplana i sl.	IS	0,5	0,0%	
	<b>kopneni dio luke Valbandon</b>	<b>LOK</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0%</b>	
	<b>groblje</b>	<b>G</b>	<b>3,8</b>	<b>0,3%</b>	
	<b>Ostale površine izvan građevinskog područja - ukupno</b>		<b>1043,5</b>	<b>76,3%</b>	
	<b>eksploatacijska polja - kamen</b>	<b>E3</b>	<b>3,8</b>	<b>0,3%</b>	
	<b>Rekreacija</b>	prirodna plaža	R7-3	1,1	0,1%
		opća rekreacija	R3	16,7	1,2%
		ukupno	<b>R</b>	<b>17,7</b>	<b>1,3%</b>
	<b>Poljoprivredne površine</b>	<b>P</b>	<b>736,7</b>	<b>53,9%</b>	
1.3.	osobito vrijedno obradivo tlo	P1	112,6	8,2%	
	vrijedno obradivo tlo	P2	353,0	25,8%	
	ostala obradiva tla	P3	271,1	19,8%	
	<b>Šumske površine</b>	<b>Š</b>	<b>264,3</b>	<b>19,3%</b>	
	gospodarske šume	Š1	242,6	17,7%	
	šume posebne namjene	Š3	21,0	1,5%	
	<b>Ostale poljoprivredne i šumske površine - UKUPNO</b>	<b>PŠ</b>	<b>21,0</b>	<b>1,5%</b>	
	<b>KOPNO UKUPNO</b>		<b>1368,0</b>	<b>74,3%</b>	
	<b>VODNE POVRŠINE – MORE UKUPNO</b>		<b>474,0</b>	<b>25,7%</b>	
	<b>OBUHVAT PPUO FAŽANA SVEUKUPNO</b>		<b>1842,0</b>	<b>100,0%</b>	

### Članak 7.

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljoprivredne površine, šumske površine, rekreacijske površine, rekreacijski pojas mora, područje pomorskih plovnih putova, površine luka javnog prometa, koridori i građevine namijenjene prometu, telekomunikacijama, vodoopskrbi i odvodnji, vodne površine, elektroopskrbe te površine mjesnog groblja.

Prevladavajuća namjena utvrđena je na području gdje je jedna od funkcija pretežita i iznosi više od 51% određene površine; to su građevinska područja naselja (stanovanje i središnje funkcije naselja - javne i društvene djelatnosti), izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističkih namjena, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne ili poslovne namjene. Na područjima prevladavajuće namjene mogu se planirati i druge namjene, ako kao takve neće umanjiti mogućnost razvoja ili uvjete rada građevina pretežite namjene.

Granice građevinskih područja utvrđene su u grafičkom dijelu PPUO-a na kartografskim priložima br.1. u mj. 1:25.000 te br. 4.A i 4.B u mj. 1:5000 Grafičkog dijela PPUO-a.

Unutar granica građevinskih područja, na kartografskom prilogu br.4.A i 4.B. grafičkog dijela PPUO, utvrđena su i područja izgrađenog i neizgrađenog - uređenog i neuređenog dijela naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja. Područje izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, i izgrađenog građevinskog područja izvan naselja, je ono područje unutar kojeg se nalaze izgrađene građevine i uređeni prostori, bez obzira na namjenu pojedinih građevina, a utvrđeno je na način koji je sukladan odredbama Zakona.

## 2. Uvjeti za uređenje prostora

### 2.1. Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica

#### Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim Odredbama, smatra se izgradnja:

- građevina slobodnostojećim, poluugrađenim i ugrađenim načinom gradnje na neizgrađenom zemljištu u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja

Svaka građevna čestica mora imati priključak na prometnu površinu (javnu površinu, nerazvrstanu cestu, površinu u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površinu na koju je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, odgovarajući broj parkirališta) te osiguranu pitku vodu, odvodnju i nisko naponsku električnu mrežu u skladu s ovim PPUO-om.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i složena građevina, kada su funkcionalno i/ili tehnološki povezane u jednu cjelinu za određenu namjenu. Mogućnost izgradnje složene građevine na jednoj građevnoj čestici odrediti će se urbanističkim planom uređenja (nadalje: UPU).

Iznimno, od prethodnog stavka, moguća je gradnja i složene građevine, neposrednom provedbom ovog PPUO-a, ali samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskim oznakom (N1 i N6) (prikazano na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000) i samo u slučaju kada se cijela površina planira kao jedinstvena građevna čestica.

Složene je građevine moguće planirati i za zahvate rekonstrukcije i gradnje površina u sklopu Vatrogasne zajednice na površinama TZ-T2, i za postojeće Odmaralište za djecu (planska oznaka N11 na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000).

Na građevnoj čestici mogu se uz osnovnu građevinu graditi garaže i druge pomoćne građevine, kao i građevine pratećih sadržaja, sukladno odredbama ovog PPUO-a.

#### Oblik i veličina građevnih čestica

#### Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, prometnu površinu sa koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice. Za parcelaciju katastarskih čestica koje se nalaze uz županijske i lokalne ceste potrebno je ishodovati suglasnost nadležne uprave za ceste.

#### Članak 10.

Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim Odredbama.

#### Članak 11.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1:5, a najmanja širina građevne čestice, mjereno na građevnom pravcu, ne može biti manja od:

- 8,0 m za ugrađene građevine,
- 12,0 m za poluugrađene građevine
- 15,0 m za slobodnostojeće građevine.

Iznimno, odstupanja od gore navedenih normi mogu se planirati UPU-om isključivo kod interpolacija.

#### Izgrađenost i iskorištenosti građevne čestice

#### Članak 12.

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, a odnosi se na zemljište pod građevinom, na način kako je to određeno posebnim propisom.

Pod iskorištenosti građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se odnos ukupne GBP građevine i površine građevne čestice.

Odredbe iz prethodnih stavaka primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja na području obuhvata ovog PPUO-a.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (kig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (kis).

#### **Članak 13.**

Izgrađenost građevne čestice izražena kao kig ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice, utvrđene prema Odredbama ovog PPUO-a.

#### Površina gradivog dijela građevne čestice

#### **Članak 14.**

Površina gradivog dijela građevne čestice, kao pojma utvrđenog posebnim propisom, određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i položaju građevina na susjednim građevnim česticama.

#### **Članak 15.**

Površina gradivog dijela građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je s jedne, ili s više strana, određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, a najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže.

Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice mora se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih postojećih ili planiranih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a sa slobodne strane određuje se u skladu s prethodnim stavkom.

#### **Članak 16.**

Udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim Odredbama ukoliko građevina iz posebnih razloga (dijelovi građevine koji moraju sukladno posebnim propisima prelaze visinu od 10 m), pri čemu udaljenost od granice građevne čestice mora iznositi najmanje polovicu visine građevine ( $h/2$ ).

#### Visina i broj etaža građevina

#### **Članak 17.**

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (unutarnje sjecište vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe), čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

Visina građevine iz prethodnog stavka ne može biti veća od 10 m, dok ukupna visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje zgrade, do najviše kote krova (sljemena) ne može biti viša od 12,0 m.

Iznimno, za gradnju višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana-područje N1, ovim Planom moguće je planirati visinu do vijenca 12,5 m, a do sljemena, odnosno gornjeg ruba krovne konstrukcije zadnjega kata najviše 14,5 m.

Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana na najmanjoj udaljenosti između građevine i javno prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m.

Pod konačno uređenim terenom, u smislu ovih Odredbi, smatra se kota novo projektiranog terena u odnosu na najnižu kotu postojećeg terena (zatečenog), uz pročelje zgrade, a koja ne može biti veća od 0,5 m.

#### **Članak 18.**

Nadzemnom etažom, se u smislu ovih Odredbi, smatra suteran (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk). Podzemnom etažom se prema ovim Odredbama podrazumijeva podrum (Po). Dijelovi (etaže) građevine u smislu ovih Odredbi su:

- prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,10 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena.
- suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
- podrum (Po) je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana,
- kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,
- potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova i čiji je nadozid najviše 1,2 m.

### Članak 19.

Građevnim pravcem se, prema ovim Odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici u odnosu na okolne prometne i druge javne površine (parkove, zelene površine i sl.), na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje dvije najistaknutije točke pročelja.

Regulacijskim pravcem se, prema ovim Odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevne čestice prema dodirnoj javnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca.

Građevni pravac, ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od  $(h/2)$  za građevine više od 10 m. Građevni pravac određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacijskog pravca u sljedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko se građevina planira u blizini postojećih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca veća od 15 m,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna udaljenost građevnog od regulacijskog pravca, veća od 15 m.

Kod građevina koje se planiraju kao građevine u nizu, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 5 m odnosno ne manje od  $h/2$  za građevine više od 10 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacijskog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

Udaljenost od regulacijskog pravca može biti i drugačija od određene ovim Odredbama, ali samo kod javnih cesta (lokalnih, županijskih) sukladno posebnim uvjetima tijela nadležnog za ceste.

### Članak 20.

Kod interpolacija novih ili rekonstrukcije postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja se građevni pravac određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina.

Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

### Članak 21.

Građevina može imati jedan ili više građevnih pravaca.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor, poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i poseban građevni pravac za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina koje se sastoje od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu.

### Članak 22.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, kod kojih se građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacijskim pravcem, vijenci, oluci, strehe krovova, i balkoni mogu se uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela graditi i izvan regulacijskog pravca, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa, odnosno ako se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ali ne više od 1,0 m od građevnog pravca.

Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali na način da ne ometa odvijanje prometa.

Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice, do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina

**Članak 23.**

Pri građenju građevina moraju se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim Odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i elementi za natkrivanje ulaza.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije na krovu građevine ili na građevnoj čestici, kao pomoćna građevina, sve u okviru površine gradivog dijela čestice.

Reklame, natpisi, izlozi i vitrine moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru na koji se postavljaju, u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovšte.

Gradnja i rekonstrukcija građevina unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana moguće je samo uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela, a u skladu s odredbama ovog plana.

**Uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici****Članak 24.**

Smještaj vozila kod građevnih čestica svih vrsta i namjena građevina koje imaju neposredni kolni pristup s javno prometne površine, rješavaju se unutar građevne čestice u garaži ili otvorenom parkiralištu.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

**Tablica 2.**

Namjena - djelatnost	Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta
industrijska (proizvodna i servisna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m <sup>2</sup> GBP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m <sup>2</sup> GBP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> GBP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> GBP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	1/smještajna jedinica (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m <sup>2</sup> GBP, odnosno 40 / na do 1000 m <sup>2</sup> GBP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m <sup>2</sup> GBP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
javna – dom za mlade	1 / na do 50 m <sup>2</sup> GBP
komunalno-servisna zona Groblje	1,5 / na 1 zaposlenika
stambena	1,5 na stambenu jedinicu (stan)

**Članak 25.**

Smještaj gospodarskih vozila s više od dvije osovine, samohodnih građevinskih strojeva i autobusa ne može se osigurati unutar građevinskih područja naselja, već samo u drugim građevinskim područjima predviđenim ovim PPUO-om i prostornim planovima užih područja.

Iznimno, smještaj vozila s više od dvije osovine i autobusa moguć je na površini namijenjenoj prometnom terminalu za NP Brijuni (N10) i površini namijenjenoj Dobrovoljnom vatrogasnom društvu (N9).

**Članak 26.**

Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u pomoćnoj građevini - garaži unutar površine gradivog dijela čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina**Članak 27.**

Građevna čestica može biti ograđena.

Ograde oko građevne čestice treba planirati kao zidane, zidano žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

**Članak 28.**

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 metara, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 metar visine) i transparentne ograde, kada takva ograda može imati visinu do 2,0 m.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice ili trga.

Kod građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka s razlikom u visini terena preko 0,5 metara, ograda može na pojedinim dijelovima terena, ako se ista podudara s potpornim zidom, biti viša od dva metra.

Visina ograde iz ove članka mjeri se od kote konačno uređenog terena i to:

- kod ograde na regulacijskom pravcu od terena uz ogradu izvan građevne čestice,
- kod drugih ograda (prema susjednim građevnim česticama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

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

**Članak 29.**

Pomoćnim građevinama, prema ovim Odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, vanjski bazeni površine do 100 m<sup>2</sup> i ukopani u tlo, sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici plina (UNP) kapaciteta do 5 m<sup>3</sup>, septičke jame ili slične građevine te iznimno građevine poljoprivredne namjene (isključivo za vlastite potrebe kao što su pčelinjaci, sjenici, peradarnici i sl.).

Vanjski bazeni površine veće od 100 m<sup>2</sup> ne smatraju se pomoćnim građevinama, već građevinama prateće namjene, npr. građevinama ugostiteljsko turističke namjene, koji se mogu planirati uz sljedeće uvjete:

- dubina bazena je najviše 1,5 m,
- udaljenost bazena od granice građevne čestice je najmanje 3 m,
- bazeni se mogu se natkriti laganom konstrukcijom visine najviše 3 m,
- površina bazena se računa u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine moraju se graditi unutar površine gradivog dijela građevne čestice, a kada se grade unutar površine gradivog dijela građevne čestice na prostoru uz granicu čestice (kod ugrađenih ili poluugrađenih građevina), mogu imati visinu i etažnost određene za garaže (koje nisu javne garaže).

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci, gnojišne jame i sl.) mogu se graditi samo u rubnim neizgrađenim dijelovima naselja i izdvojenih dijelova naselja.

**2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju****Članak 30.**

Na području obuhvata PPUO-a planiraju se sljedeće građevine od važnosti za Državu i Istarsku županiju:  
*Građevine od važnosti za Državu*

- magistralni plinovod za međunarodni transport Platforma „Ivan K - terminal Pula (DN 500, radnog tlaka 75 bara - postojeći)
- građevine i drugi zahvati u prostoru u sklopu strateških investicija i projekata Države određenih prema posebnim propisima.

*Građevine od važnosti za Istarsku županiju*

- turistička razvojna područja: Fažana Pineta, Fažana sjever, Villa san Lorenzo, Bi Village, MUP Valbandon, Valbandon jug,
- eksploatacijsko polje Tambura,
- županijska cesta Ž 5115 A.G. Pula - Fažana - Peroj – T.L. Barbariga (postojeća), županijska cesta Ž 5192 Fažana (Ž5115) – Marana – Vodnjan (D75 – postojeća),
- obilaznica Fažane (prespoj Ž5115 – planirana),
- luka otvorena za javni promet županijskog značaja Fažana (planirana),
- izdvojeno lučko područje, sidrište u Fažanskom kanalu,
- morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Valbandon (postojeća),
- spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći),
- transformatorska stanica Fažana 110/20 kV (rekonstrukcija postojeće 35/10(20) kV,
- dalekovod 110 kV Guran-Fažana (planirani),

- dalekovod 35 kV s pripadajućim transformatorskim stanicama.

## 2.2. Građevinska područja naselja

### Članak 31.

Planirani broj stanovnika u Općini Fažana za 2025. g. (stalni i povremeni stanovnici) iznosi 6391.

Povremenim stanovnicima, kojih na području Općine Fažana ima 2928, u smislu Odredbi ovog PPUO-a, smatraju se vlasnici i korisnici građevina (stambenih jedinica) na području obuhvata ovog PPUO-a, a koji nemaju boravište ili prebivalište na području Općine Fažana, već takve građevine koriste za odmor i/ili za radove u poljoprivredi, a koje su utvrđene popisom stanovništva 2011. g.

Fažana i Valbandon su statistička naselja na području obuhvata ovog PPUO-a, a sastoje se od izdvojenih dijelova naselja Fažane, i Valbandona, Štancija Barbo i Šurida (iz dva dijela).

Područje Općine Fažana obuhvaća u cijelosti katastarsku općinu Fažana, kao i dio katastarske općine Štinjan.

### Namjena građevinskih područja naselja

### Članak 32.

Građevinska područja naselja Fažana i Valbandon planiraju se na način da se osiguraju uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

Građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Stancije Barbo i Šurida namijenjena su stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.

Unutar građevinskih područja naselja moguć je, uz stanovanje, smještaj i drugih djelatnosti koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu djelatnost, a kao što su ugostiteljstvo i turizam, trgovina, usluge, rekreacija i sl.

Unutar granica građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon te izdvojenih dijelova naselja Stancije Barbo i Šurida mogu se planirati i turizam i ugostiteljstvo (osim turističkih naselja, apartmanskih naselja, kampova i diskoteka), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih djelatnosti iz članka 52. ovih Odredbi koje ometaju stanovanje) te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.) i to u sklopu stambenih građevina, ili u građevinama na zasebnim građevnim česticama.

Stambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini, ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju.

Stambenom građevinom smatrati će se građevina koja ima najviše 6 (šest) prostornih jedinica, među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti (poslovne jedinice).

Višestambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju i ima više od 6 prostornih jedinica, među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti, koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu. Višestambene građevine mogu se graditi samo unutar granice građevinskog područja naselja Fažana i granice građevinskog područja naselja Valbandon.

Na području obuhvata ovog PPUO-a ne planira se izgradnja novih višestambenih građevina (građevina s više od 6 prostornih jedinica) na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, a u izgrađenim dijelovima se izuzetno dozvoljava na građevnim česticama većim od 2.000 m<sup>2</sup>.

Poslovno-stambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina u kojoj je udio poslovne namjene u odnosu na stambenu pretežit, ali ne i apsolutan.

Stambene građevine prema načinu gradnje, unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, grade se kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine.

Višestambene, poslovno-stambene, javne i društvene, sportsko rekreacijske te građevine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, prema načinu gradnje grade se kao slobodnostojeće građevine.

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, moguća je gradnja i poluugrađenih i ugrađenih građevina i to:

- poslovno-stambenih, javnih i društvenih te građevina poslovnih namjena unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N6), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje,
- višestambenih građevina samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje.



Unutar građevinskog područja naselja moguće je formirati građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene za gradnju građevina vrste hotel (T1) i vrste turističko naselje (T2) ukupne površine do najviše 20% građevinskog područja naselja.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana i izgrađenog građevinskog područja dijela naselja Valbandon građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

#### Veličina građevnih čestica

##### **Članak 33.**

Kod stambenih građevina veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m<sup>2</sup> do maksimalno 2.000 m<sup>2</sup>. Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice, ukoliko je ista manja od 250 m<sup>2</sup>, do maksimalno 1.000 m<sup>2</sup>.

Veličina građevnih čestica višestambenih građevina ne može biti manja od:

- 2.000 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće građevine,
- 1.000 m<sup>2</sup> za poluugrađene,
- 600 m<sup>2</sup> za ugrađene građevine,

a najveća građevna čestica se ne određuje.

Veličina građevnih čestica poslovno-stambenih građevina ne može biti manja od:

- 1.000 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće građevine,
- 800 m<sup>2</sup> za poluugrađene,
- 600 m<sup>2</sup> ugrađene građevine,

a maksimalna veličina se ne određuje.

Kod gospodarskih građevina (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih) unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup> do maksimalno 5.000 m<sup>2</sup>.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih (osim dvorana) te poslovnih građevina administrativne, kulturne, uslužne, ugostiteljske djelatnosti: (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstvene, odgojno-obrazovne, socijalne zaštite i sl. namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m<sup>2</sup>, do maksimalno 10.000 m<sup>2</sup>. Iznimno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 50 m<sup>2</sup> do maksimalno 5.000 m<sup>2</sup>.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih te poslovnih građevina trgovačke i zabavne djelatnosti, kao i kod izgradnje dvorana (sportskih, kulturno-umjetničkih, polivalentnih i sl.) unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 2.000 m<sup>2</sup>, do maksimalno 20.000 m<sup>2</sup>. Iznimno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, do maksimalno 10.000 m<sup>2</sup>, a za izgradnju nogometnih centara najveća veličina građevne čestice se ne određuje.

Kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1.000 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina se posebno ne određuje. Iznimno, kod interpolacije veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup> do maksimalno 2.000 m<sup>2</sup>.

Kod parkirališnih i garažnih građevina za smještaj vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) te građevina komunalnih djelatnosti, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup> do maksimalno 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Izgrađenost građevnih čestica

##### **Članak 34.**

Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- a) za slobodnostojeće građevine:
  - za čestice do 500 m<sup>2</sup> - 0,3 do 0,5
  - za čestice veće od 500 do 1.000 m<sup>2</sup> - 0,2 do 0,4
  - za čestice veće od 1.000 do 2.000 m<sup>2</sup> - 0,1 do 0,3,
- b) za poluugrađene građevine:
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - 0,35 do 0,55
  - za čestice površine veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - 0,25 do 0,45
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - 0,15 do 0,35,
- c) za ugrađene građevine:
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - 0,35 do 0,65
  - za čestice veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - 0,25 do 0,5
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - 0,15 do 0,45.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama manjim od 250 m<sup>2</sup>, kig može iznositi 1,0.

Koeficijent izgrađenosti (kig) višestambenih građevina iznosi najviše 0,5.

Najmanje 20% čestice višestambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

#### Članak 35.

Kod gospodarskih (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina), unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,15 i 0,75.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1. ovog članka, na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, kig može biti 1,0.

#### Članak 36.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih (osim dvorana) te poslovnih građevina upravne i financijske, kulturne, uslužne, turističko-ugostiteljske djelatnosti (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstva, socijalne zaštite i ostalih građevina poslovne namjene, uključujući i građevine za smještaj vozila te građevine komunalnih djelatnosti, unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,1 i 0,65.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1. ovog članka, na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, kig može iznositi i 1,0.

Kod poslovnih građevina trgovačke i zabavnih djelatnosti, kao i kod izgradnje dvorana (sportskih, kulturno-umjetničkih, polivalentnih i sl.) unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,1 i 0,45.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 3. ovog članka, na građevnim česticama do 2000 m<sup>2</sup>, kig može iznositi najviše 0,65.

Građevne čestice javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih te poslovnih građevina određenih ovim člankom, koje se grade kao slobodnostojeće, moraju imati najmanje 20% čestice uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Koeficijent izgrađenosti (kig) poslovno-stambenih građevina iznosi najviše 0,4 uz uvjet da zemljište pod građevinom iznosi najviše 800 m<sup>2</sup> kod slobodnostojećih građevina, a 400 m<sup>2</sup> kod poluugrađenih građevina, odnosno 250 m<sup>2</sup> kod ugrađenih građevina. Najmanje 20% čestice poslovno-stambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

#### Članak 37.

Unutar građevinskih područja naselja moguće je planirati površine ugostiteljsko turističke namijenjene za gradnju građevina vrste hotel (T1) ili turističkog naselja (T2).

Ugostiteljsko turističke površine u naselju (izuzev zone TZ-T2 Fažana „Hrvatska vatrogasna zajednica“) ne planiraju se kao „turističke zone – TZ“ u smislu čl. 54. PPIŽ-a, već kao pojedinačni zahvati.

Ukupni turistički smještajni kapacitet u naseljima na području Općine Fažana može biti najviše 930 postelja.

PPUO-om se unutar obuhvata građevinskih područja naselja planiraju površine ugostiteljsko-turističke namjene sa planiranom vrstom i kapacitetom, kako je to iskazano u Tablici 3.

**Tablica 3. Ugostiteljsko turističke površine unutar građevinskih područja naselja**

Planska oznaka		Područje posebnih uvjeta gradnje- čl. 44b., 44c, 44 d	Vrsta	Površina (ha)	Turistički kapacitet u naselju	
					Fažana	Valbandon-
N3-T		Fažana „Badel“	T1	0,54	195	
N4-T		Fažana Badel-sjever	T1	0,23	75	
N5-T		Fažana (sjever)	T1	0,55	150	
PLANS KA OZNAK A						
TZ-T2		Fažana „Hrvatska vatrogasna zajednica“	T2	1,65	100	-
Ostali smještaj ni kapacite ti u naselju		T1		125	85	

Kategorija	3*-5*	3*/4*			
Položaj u odnosu na prostor ograničenja	u prostoru ograničenja				
<b>Kapacitet ukupno</b> (turističkih postelja)		<b>645</b>	<b>285</b>		
<b>Kapacitet sveukupno</b> (turističkih postelja)				<b>930</b>	

### Članak 38.

Koeficijent izgrađenosti (kig) ugostiteljsko turističkih građevina iz čl. 37. ovih Odredbi iznosi max 0,65, izuzev zone TZ-T2 gdje iznosi 0,3.

Koeficijent iskorištenosti čestice (kis), u svim slučajevima navedenim u člancima 34., 35, 36. i 37. ovih Odredbi, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog kig, ali ne može iznositi više od 1,5.

Izuzetak je zona TZ-T2 gdje max kis iznosi 0,8.

Iznimno od stavka 2., kod interpolacija ugrađenih građevina, na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, koeficijent iskoristivosti (kis) može iznositi i 3,0.

Iznimno, od stavka 2. ovog članka, koeficijent iskorištenosti (kis) može biti i veći, ali samo kod sljedećih građevina:

- kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, ali ne i onih koje se grade unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, a tada iznosi najviše 2,5,
- kod građevina koje će se graditi unutar dijelova izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana (označena planskom oznakom i (N6) te prikazani na kartografskom prikazu br. 4.A „Građevinska područja“ (u mj.1:5.000) grafičkog dijela PPUO-a, određuje se kao šesterostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig).

Opći uvjeti za gradnju i smještaj unutar područja TZ-T2 Fažana „Hrvatska vatrogasna zajednica“, u naselju Fažana propisani su čl. 97. ovih Odredbi.

Iznimno od stavka 2. koeficijent iskoristivosti (kis) višestambenih građevina unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana, u grafičkom dijelu PPUO-a označenog planskom oznakom N1 utvrđen je člankom 44a.

Iznimno od stavaka 1. i 2., koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) ugostiteljsko-turističkih građevina koje se planiraju unutar dijela građevinskog naselja Fažana, u grafičkom dijelu PPUO-a označenih planskom oznakom N3-T, N4-T i N5-T, utvrđeni su člancima 44b, 44c i 44d.

### Članak 39.

Visina svih građevina iznosi najviše 10,0 metara od kote konačno zaravnatog terena do presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe, a najveća ukupna visina je 12,5 m.

Iznimno, od stavka 1. ovog članka, visina građevina može biti i viša, ali ne viša od 12,5 m, i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana određenih i označenih planskom oznakom N3-T, N4-T i N5-T i (N6) na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5.000.

Ukupna visina građevina na površinama određenim planskom oznakom N3-T i N4-T i N6 ne može biti viša od 15 m.

### Članak 40.

Kod garaža koje se grade na građevnim česticama druge namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, visina istih iznosi maksimalno 2,5 m od konačno uređenog terena na ulazu u garažu do vijenca građevine.

Visina krovne konstrukcije garaže iznad vijenca do sljemena može iznositi najviše 1,5 m.

Visina javne garažne kuće može biti najviše 10,0 m.

### Članak 41.

Kod izgradnje u užem području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, kao i u široj zoni zaštite, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih građevina, maksimalna visina građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela te se može odrediti i obavezna

visina građevine, koja može biti viša ili niža od one određene ovim Odredbama, ali ne viša od najviše građevine u neprekinutom uličnom nizu, u odnosu na kojeg se određuje obvezna visina građevine.“

#### **Članak 42.**

Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu imati najviše tri nadzemne etaže, te jednu ili više podzemnih etaža.

Iznimno, broj etaža može biti i veći, ali ne veći od četiri (4) nadzemne etaže i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijela građevinskih područja naselja Fažana označenih planskom oznakom N3-T, N4-T i N5-T i N6 .

Podzemne, potpuno ukopane etaže građevina, moguće je međusobno povezivati, ali samo u slučaju izgradnje poluugrađenih i ugrađenih građevina i kada su namijenjene za garaže.

#### **Članak 43.**

Kod izgradnje u području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih građevina, maksimalni broj etaža građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, te se može odrediti i obavezni broj etaža, koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim Odredbama, ali ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom uličnom nizu u odnosu na kojeg se određuje obvezni broj etaža.

#### Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

#### **Članak 44.**

Kod građevina krovništa mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha.

Krovnište stambenih i višestambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, mora imati pokrov od kanalicama ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

Iznimno, građevine određene ovim Odredbama, a koje nisu navedene u prethodnom stavku ovog članka, mogu imati i drugačiju vrstu i nagib krova (ravni, bačvasti i dr.) te pokriven materijalima primjerenim okolišu.

Iznimno se dozvoljava na manjoj površini krova (do ukupno 30% površine) izvedba ravnog krova, terasa, krovnih prozora sa zasebnim dijelom krovništa, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovništa koristi kao etaža (potkrovlje).

U ukupnu površinu iz prethodnog stava računaju se i strojarne liftova, te slične strojarske instalacije (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.).

Mogućnost izvedbe ravnih krovova i krovnih prozora unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane donosi nadležni konzervatorski odjel u postupku izdavanja posebnih uvjeta.

Izvedba krovnih terasa nije prihvatljiva unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane,

Na površinama kosih krovnih ploha stambenih građevina, do 40% njihove površine, a bez ograničenja na poslovnim građevinama, moguće je postavljanje sunčevih ćelija, osim područja unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, gdje ugradnja sunčevih ćelija nije prihvatljiva.

#### Uvjeti za gradnju višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana – područje N1

#### **Članak 44a.**

Gradnja višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom N1 planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

##### 1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevina pretežito stambene namjene
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

##### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1) u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

##### 3. Namjena i način gradnje građevine

Namjena građevina je pretežito stambena s mogućnošću planiranja poslovnih sadržaja koji ne remete stanovanje kao osnovnu namjenu. Višestambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se

građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51% GBP i funkcionalnih jedinica) namijenjena stanovanju. Funkcionalne jedinice poslovne namjene su prodajnih ili uslužnih djelatnosti odnosno sadržaja tipičnih za centar naselja.

Građevina se može graditi kao samostojeća, poluugrađena ili ugrađena.

4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u nadzemnom dijelu iznosi 0,5

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u podzemnom dijelu (isključivo za potrebe parkiranja – garaža) iznosi 1,0

- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,5 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 0,5; te 3,0 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 1,0.

- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3);

- visina do vijenca 12,5 m, a do sljemena, odnosno gornjeg ruba krovne konstrukcije zadnjeg kata najviše 14,5 m.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Područje N1 se nalazi u neposrednoj blizini povijesne jezgre naselja Fažana te je oblikovanju građevine potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova interpretacija u oblikovanje građevine. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vizurama. Slika naselja mora ostati sačuvana, a građevina se treba uklopiti gabaritima, materijalima, oblikovanjem i sl. u postojeću strukturu naselja. Mjerilo i ritam građevina trebaju biti usklađeni s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala.

Ambijentalna i prostorna struktura središnjeg dijela naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnjeva-kupa kanalice) ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na način da njihova postava ne naruši vizure naselja Fažana.

6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini N1.

7. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od (h/2) za građevine više od 10 m.

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice iznosi 5,0 m.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Struktura naselja Fažana treba biti sačuvana u što većoj mjeri. Postojeću autohtonu floru nastojati sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja građevne čestice koristiti autohtone biljne vrste. Minimalno 20% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom vegetacijom.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

poslovna – uprava, financije, pošta i sl. 10/ na do 1000 m<sup>2</sup> GBP

poslovna – trgovine 1 / na 20 m<sup>2</sup> GBP

poslovna – osobne usluge 10 / na do 1000 m<sup>2</sup> GBP

kafići, barovi i restorani- 1/20 m<sup>2</sup> GBP

stambena 1,5 na stambenu jedinicu

(stan)

Potiče se korištenje alternativnih izvora energije.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je u što većoj mjeri zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Zbog neposredne blizine područja zaštićene povijesne cjeline naselja Fažana prije početka zemljanih radova potrebno je osigurati izvođenje sondažnog arheološkog istraživanja te osigurati arheološki nadzor nad svim zemljanim radovima

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova uporaba na lokaciji kompostiranjem. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

Uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana- Područja N3-T, N4-T i N5-T i TZ-T2 i N11

#### Članak 44b.

Gradnja na području **N3-T** planira se pod slijedećim uvjetima:

##### 1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

##### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Predstavlja izgrađeni dio građevinskog područja naselja Fažana i označena je simbolom N3-T u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

##### 3. Namjena građevine

Namjena je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel. Prema važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli Unutar područja N3-T planirano je uređenje i gradnja:

- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja te ostalih građevina/sadržaja prateće namjene:
- wellness, fitness i spa centar
- konferencijska dvorana

##### 4. Veličina građevine- izgrađenost i iskoristivost, broj etaža i visina

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u nadzemnom dijelu iznosi 0,5
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u podzemnom dijelu (garaža) iznosi 1,0
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,5 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 0,5; te 3,0 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 1,0.

- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina 12,5m do vijenca a najviše 15m do sljemena krova, ako se građevina gradi kosim krovom, odnosno do gornje kote krovne konstrukcije zadnje etaže ako se građevina izvodi ravnim krovom.

Maksimalni kapacitet je 195 ležajeva.

##### 5. Uvjeti za oblikovanje građevine

Područje se nalazi u blizini centra naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u oblikovanje građevine. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vizurama. Slika naselja mora ostati sačuvana, a građevina se treba uklopiti gabaritima, materijalima, oblikovanjem i sl. Mjerilo građevina treba biti usklađeno s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Tipologija i funkcija građevine treba biti uklopljena kontekst.

Ambijentalna i prostorna struktura naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva te je u postupak izdavanja akata za provedbu plana potrebno uključiti tijela nadležna za zaštitu graditeljskog nasljeđa.

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnjeva, kupa kanalice) ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na način da njihova postava značajnije ne naruši vanjske vizure.

6. Oblik i veličina građevne čestice  
Najmanja površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini zone.

7. Smještaj građevine, koja se može graditi i kao složena građevina, na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m, odnosno ne manje od (h/2). Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice iznosi 5,0 m

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice  
Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama, poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.

Postojeću autohtonu floru sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta treba osigurati u skladu s ukupnim odredbama ovog PPUO-a, uz uvjet usklađenosti s važećim prema važećem Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

9. Uvjeti za nesmetan pristup osobama smanjene pokretljivosti  
Nesmetan pristup i kretanje unutar područja N3-T mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

10. Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Priključenje građevne čestice u prometni sustav, ali i komunalno-servisno povezivanje te u konačnici izlaz na županijsku cestu omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

Građevna čestica mora biti priključena na sustav javne odvodnje.

Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju, te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova uporaba na lokaciji kompostiranjem. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

#### Članak 44c.

Gradnja na području planske oznake **N4-T** planira se sukladno slijedećim uvjetima:

1. Vrsta radova  
Omogućava se:

- gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

2. Lokacija zahvata u prostoru

Predstavlja neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja Fažana, a označena je simbolom N4-T u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

### 3. Namjena građevine

Namjena je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel prema važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

Unutar područja N4-T planirano je uređenje i gradnja:

- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja i ostalih građevina/sadržaja prateće namjene:
- wellness, fitness i spa centar
- konferencijska dvorana

### 4. Veličina građevine-izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u nadzemnom dijelu iznosi 0,5
- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u podzemnom dijelu (garaža) iznosi 1,0
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,5 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 0,5; te 3,0 ako se garaža izvodi s koeficijentom izgrađenosti 1,0.
- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3);
- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina 12,5m do vijenca a najviše 15m do sljemena krova, ako se građevina gradi kosim krovom, odnosno do gornje kote krovne konstrukcije zadnje etaže ako se građevina izvodi ravnim krovom.

Maksimalni kapacitet područja N4-T je 75 ležajeva.

### 5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Područje se nalazi u blizini centra naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u oblikovanje građevine. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vizurama. Slika naselja mora ostati sačuvana, a građevina se treba uklopiti gabaritima, materijalima, oblikovanjem i sl. Mjerilo građevina treba biti usklađeno s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza i uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Tipologija i funkcija građevine treba biti uklopljena kontekst.

Ambijentalna i prostorna struktura naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva te je u postupak izdavanja akata za provedbu plana potrebno uključiti tijela nadležna za zaštitu graditeljskog nasljeđa.

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnja-kupa kanalica) ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na način da njihova postava značajnije ne naruši vizure.

### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini N4-T-.

### 7. Smještaj građevine, koja se može graditi i kao složena građevina, na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m, odnosno ne manje od (h/2). Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema susjednim česticama iznosi 5,0 m.

### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama, poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.



Postojeću autohtonu floru sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta treba osigurati u skladu s ukupnim odredbama ovog PPUO-a, uz uvjet usklađenosti s važećim Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

#### 9. Uvjeti za nesmetan pristup osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar područja N4-T mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

#### 10. Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Priključenje građevne čestice u prometni sustav, ali i komunalno-servisno povezivanje te u konačnici izlaz na županijsku cestu omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

Građevna čestica mora biti priključena na sustav javne odvodnje.

#### 11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

Potrebno je zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova uporaba na lokaciji kompostiranjem. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

### Članak 44d.

Gradnja građevina na području planske oznake **N5-T** planira se prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

#### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Predstavlja neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja Fažana, a označena je simbolom **N5-T** u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

#### 3. Namjena građevine

Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel i/ili aparthotel. Prema važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli

Unutar građevne čestice planirano je uređenje i gradnja:

- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja i ostalih građevina/sadržaja prateće namjene:

- wellness, fintess i spa centar
- konferencijska dvorana

#### 4. Veličina građevine-izgrađenost i iskoristivost, broj etaža i visina

Određuju se sljedeće granične vrijednosti za gradnju u području N5-T :

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 1,2
- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže (Po+P+3);
  - visina 12m do vijenca, a ukupna visina (do sljemena) 14,5 m, ako se planira s kosim krovom, odnosno visina najviše 14,5 m do gornje kote krovne konstrukcije zadnje etaže, ako se građevina izvodi s ravnim krovom

Maksimalni kapacitet je 150 ležajeva.

#### 5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Područje se nalazi u blizini centra naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u oblikovanje građevine. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vizurama. Slika naselja mora ostati sačuvana, a građevina se treba uklopiti gabaritima, materijalima, oblikovanjem i sl. Mjerilo građevina treba biti usklađeno s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Tipologija i funkcija građevine treba biti uklopljena kontekst.

Ambijentalna i prostorna struktura naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva te je u postupak izdavanja akata za provedbu plana potrebno uključiti tijela nadležna za zaštitu graditeljskog nasljeđa.

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnja-kupa kanalica) ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na način da njihova postava značajnije ne naruši vizure.

#### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 2000m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini N5-T. .

#### 7. Smještaj građevine, koja se može graditi i kao složena građevina, na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m, odnosno ne manje od (h/2). Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema susjednim česticama iznosi 5,0 m.

#### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Najmanje 30% građevne čestice potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama , poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.

Postojeću autohtonu floru sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta treba osigurati u skladu s ukupnim odredbama ovog PPUO-a, uz uvjet usklađenosti s važećem Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

#### 9. Uvjeti za nesmetan pristup osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar područja N5-T mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

10. Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Priključenje građevne čestice omogućeno je preko nerazvrstane ceste, a time i komunalno-servisno povezivanje te u konačnici izlaz na županijsku cestu.

Građevna čestica mora biti priključena na sustav javne odvodnje.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš  
Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

Potrebno je zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju, te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova uporaba na lokaciji kompostiranjem. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

#### Članak 44e.

Gradnja građevina na području planske oznake TZ-T2, ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim sportsko-rekreacijskim sadržajima, planira se prema sljedećim uvjetima:

Na površini **planske oznake TZ-T2** prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a, gradi se prema sljedećim općim uvjetima:

- površina jedinstvene građevne čestice je istovjetna površini zone **TZ-T2**, a namijenjena je gradnji turističkog naselja sa pratećim sportsko-rekreacijskim sadržajima, te javnih prometnih i javnih zelenih površina.
- kapacitet turističkog naselja iznosi 100 postelja,
- max koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- max koeficijent iskorištenosti (kis ) iznosi 0,8,
- visina građevine je najviše 10 m, ukupne visine 13,5 m,
- katnost građevine je najviše P+2,
- ako geotehnički uvjeti to dopuštaju moguća je izgradnja jedne podzemne etaže,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice najmanje 5 m i 10 m od regulacijskog pravca,
- građevine se mogu kategorizirati sukladno važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata (turističko naselje),
- obvezno je uređenje površine vježbališta za vatrogasce, kao pratećeg sadržaja,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

#### Članak 44f.

##### Odmaralište za djecu

Na površini unutar građevinskog područja naselja Fažana, u sklopu površina koje koristi Vatrogasna zajednica, planska oznaka N11 (prikazana na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a), planiraju se zahvati rekonstrukcije i gradnje odmarališta za djecu, prema sljedećim uvjetima:

- zahvati se planiraju na površini planske oznake N11 prikazanoj na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a, površine oko 0,95 ha.
  - Vrsta radova: omogućavaju se zahvati rekonstrukcije i nove gradnje (ukupno najviše do 13 objekata unutar planiranog zahvata), uređenje kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje sportskih i rekreacijskih, te zelenih površina, kao i postava urbane opreme;
  - namjena građevine je „odmaralište za djecu“
  - 'Odmaralište za djecu' je funkcionalna cjelina s posebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama, u kojoj se pruža usluga organiziranog smještaja djece, prehrane i pića i napitaka.
  - Rekonstrukcija i gradnja omogućavaju se isključivo na jedinstvenoj građevnoj čestici, na kojoj se može nalaziti više pojedinačnih građevina građenih slobodnostojećim načinom gradnje i funkcionalno povezanih u jedinstvenu cjelinu.
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25, a maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) 0,25.
  - najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu nadzemnu etažu (Prizemlje-P); a postojeća visina (najviše 3,5 m do vijenca) se zadržava prilikom zahvata rekonstrukcije i gradnje.
  - građevni pravac je postojeći, i ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 6 m, a najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici je 5m.
  - minimalno 40% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom vegetacijom.
  - nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
  - građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža.
  - Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.
- Obzirom na lokaciju neposredno uz more, osobitu pozornost obratiti zaštiti unutarnjih i vanjskih vizura.

#### Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina i drugih montažnih naprava unutar naselja

##### **Članak 45.**

Lokacije za postavljanje privremenih građevina i/ili montažnih naprava određenih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, i 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22), kao što su kiosci, i druge građevine gotove konstrukcije (šandovi, nadstrešnice i sl.) određuju se odgovarajućim općinskim aktom, s time da se iste mogu postavljati samo na javne površine. Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti.

U građevinskim područjima naselja mogu se postavljati kiosci i slične naprave te urbana oprema, prema ovim odredbama i u skladu sa posebnom odlukom Općine Fažana kojom se određuje lokacija, površina i namjena. Kiosk i slična naprava je tipska ili posebno projektirana privremena, montažna ili pokretna građevina ili naprava, koja služi za pružanje trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih, komunalnih i sličnih usluga.

Na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je ishoditi posebne uvjete oblikovanja i prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

##### **Članak 46.**

Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) s najdužim rokom trajanja do 90 dana, Općina Fažana donosi odgovarajuću Odluku.

#### Smjernice za uređivanje javnih površina unutar naselja

##### **Članak 47.**

Javne površine unutar naselja (kolne i pješačke prometnice, trгови, parkovi i pojasevi zaštitnog zelenila uz prometnice, te otvorene-negradive rekreacijske površine) moraju se planirati tako da u građevinskim područjima naselja Fažana i Valbandon iznose najmanje 30%, a u ostalim izdvojenim dijelovima naselja najmanje 15% pripadajuće površine građevinskih područja.

Uz glavne prometnice u naseljima i izdvojenim dijelovima naselja (županijske i lokalne ceste koje prolaze kroz naselje, te sabirne prometnice) potrebno je, gdje god je to moguće, planirati poteze drvoreda.

Sve javne površine potrebno je prilagoditi kretanju osoba sa smanjenom pokretljivošću, izbjegavajući bilo kakve arhitektonske barijere.

Unutar parkova mogu se planovima užih područja planirati i sjenice-nadstrešnice površine do 15 m<sup>2</sup> i manje vodne površine (fontane i sl.) površine do 12 m<sup>2</sup> kao i dječja igrališta.

Unutar građevinskih područja naselja na javnim zelenim površinama moguće je graditi i manje rekreativne sadržaje kao što su boćališta, viseće kuglane i sl., te uređivati staze, odmorišta i sl., opremiti urbanom opremom (klupe, koševi i dr.) kao i postavljati javnu rasvjetu.

Lokacije i detaljniji uvjeti za postavljanje skulptura, memorijalnih građevina i sl. na javnim površinama moraju se utvrditi odlukom Općinskog vijeća.

Pri podizanju novih nasada zelenila mogu se koristiti autohtone ili naknadno udomaćene florne vrste.

Na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno uvjetima nadležne konzervatorske službe, očuvati i obnavljati kameno popločenje.

#### **Članak 48.**

Površine na kojima se ne planira gradnja unutar obuhvata građevinskog područja i naselja Valbandon su površine namijenjene rekreaciji. Ove se površine (planska oznaka R) planiraju kao rekreacija unutar naselja za potrebe stanovnika i posjetitelja.

Površine opće rekreacije (planska oznaka R3) su površine izvan građevinskih područja namijenjene rekreaciji, a nalaze se uz TRP-ove i/ili između građevinskih područja.

Smjernice i uvjeti za planiranje površina za rekreaciju unutar naselja (R) određene su u čl. 83. i 83.a, a za površine opće rekreacije (R3) u čl. 83. i 83.b ovih Odredbi.

#### **Članak 49.**

Na cijelom području Općine Fažana planira se povezivanje pješačkog prometa putem obalne šetnice dostupne svima, kako je prikazano na listovima 2.1., 2.3.a i 2.3.b. grafičkog dijela PPUO-a.

Na području Općine Fažana plaže se planiraju kao uređene i prirodne plaže.

Uređene plaže planiraju se kao površine unutar g.p. naselja Fažana (planska oznaka R7-1) i u izdvojenom g.p. izvan naselja sporta i rekreacije sa uređenom plažom (planska oznaka R7-2).

Prirodne plaže (planske oznake R7-3) planiraju se kao površine izvan građevinskog područja.

Smjernice i uvjeti za planiranje uređenih plaža (R7-1 i R7-2) određene su u čl. 83. i 83.c, a za prirodne plaže (R7-3) u čl. 83. i 83.d ovih Odredbi.

### **2.3. Izgrađene strukture izvan naselja**

#### *Izdvojena građevinska područja izvan naselja*

##### 2.3.1. Poslovne zone

#### **Članak 50.**

Na području Općine Fažana planirane su tri poslovne zone. To su zona „San Pellegrino“ i zona „Barbo“, te zona 'Groblje'.

Poslovna zona „San Pellegrino“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i poslovne komunalno servisne namjene (K3).

Poslovna zona „Barbo“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja poslovne namjene - pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito trgovačke namjene (K2).

Zona „Groblje“, planske oznake (K3), planira se za gradnju i smještaj građevine u funkciji komunalno-servisne namjene, a smještena je uz zapadni dio obuhvata građevinskog područja groblja.

#### **Članak 51.**

Za Poslovnu zonu „San Pellegrino“ na snazi je UPU Poduzetničke zone „San Pellegrino“ (SNIŽ br. 3/09 i 14/23) koji je temelj za planiranje ovog područja.

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) planira se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- površina građevne čestice min 500 m<sup>2</sup>, max 10.000 m<sup>2</sup>,
- min širina građevne čestice na građevnom pravcu 15 m,
- kig 0,15 - 0,75, uz uvjet da površina zemljišta pod građevinom ne iznosi više od 2.000 m<sup>2</sup>,
- kis max 1,5,
- građevine se grade slobodnostojećim načinom gradnje, moguća je gradnja složene građevine,
- min udaljenost građevnog od regulacijskog pravca 10 m, a max se posebno ne propisuje,
- udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice je min 4 m, a za građevine više od 10 m iznosi min h/2,
- dozvoljena katnost je 2 nadzemne etaže (P+1) i 1 podzemna etaža (Po),
- dozvoljena visina 12 m, po potrebi i više za dijelove građevine (silosi, dimnjaci i sl.) ukoliko tehnološki uvjeti rada to uvjetuju,
- pristup građevnoj čestici osigurava se prometnicom min. širine kolnika 7,0 m, nogostup min širine 1,5 m,
- ostali uvjeti propisani su poglavljem 2.2. ovih Odredbi za građevine gospodarskih (servisno-proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina).

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ komunalno servisne namjene (planska oznaka K3) namijenjen je za reciklažno dvorište, te se isto planira primjenom posebnog propisa uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica je površine najmanje 2000 m<sup>2</sup>, a najviše istovjetna površini zone prikazane u grafičkom dijelu PPUO-a,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) su najviše 0,15,
- osim opremanja građevne čestice kontejnerima i objektima za skladištenje otpada moguća je gradnja građevine visokogradnje koja sadrži poslovni prostor i sanitarni čvor,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 10 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice je najmanje 3 m,
- katnost građevine je prizemlje (P), odnosno do vijenca najviše 3,5 m
- moguća je izgradnja nadstrešnica, a obvezno iznad otvorenih kontejnera za otpad,
- visina nadstrešnica je najviše 5 m,
- prilaz građevnoj čestici je širine najmanje 5,5 m,
- na građevnoj čestici se izvodi najmanje 6 parkirališta za osobna vozila, od koji jedno za osobe smanjene pokretljivosti te najmanje 3 parkirališta za teretna vozila,
- na građevnoj čestici mora biti riješena opskrba vodom, električkom i odvodnja otpadnih voda,
- građevna čestica se oprema hidrantskom mrežom i javnom rasvjetom,
- otpadne vode s manipulativnih površina pročišćavaju se u separatorima ulja i masti,
- najmanje 20% površine građevne čestice se uređuje zelenilom,
- oграда građevne čestice je visine 2 m, odnosno u skladu s posebnim propisom.

#### Članak 52.

Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene „Barbo“ (K1, K2) planirana je za smještaj građevina poslovne – pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti kao što su:

- trgovina na veliko i malo,
- skladišta robe i materijala,
- stolarski, bravarski, limarski, staklarski i dr. servisi i radionice,
- automehaničarski, autolimarski, vulkanizerski i dr. servisi i radionice za vozila i strojeve,
- skladištenje i prodaja naftnih derivata i usluge putnicima i vozilima,
- primarna prerada i pakiranje svježeg voća i povrća,
- primarna prerada i pakiranje morskih organizama,
- ugostiteljska djelatnost koja ne uključuje usluge smještaja.

#### Članak 53.

Za poslovnu zonu „Barbo“ (K1, K2) gradnja građevina planira se temeljem sljedećih smjernica :

- veličina građevne čestice je najmanje 1.000 m<sup>2</sup>, a najveća je kao odnosno građevinsko područje
- za trgovačke centre ili skladišta površina zemljišta pod građevinom je najviše 1.500 m<sup>2</sup>,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je najviše 0,4,
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) je najviše 1,2,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 10,0 m, a od granica građevne čestice najmanje 5,0 m,
- pristup građenoj čestici s javne prometnice je širine najmanje 5,5 m,
- visina građevine je do 12 m, a najviše do 15 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada to uvjetuju,
- katnost građevine je najviše dvije nadzemne (P+1) i jedna podzemna etaža (Po),
- gradnja građevina s dvostrešnim kosim krovovima, a ovisno o tehnologiji građevine i gradnja ravnog, kupolastog, paraboličnog ili sličnog krova,
- na krovnim ploham se dozvoljava ugradnja sustava za korištenje energije sunca,
- građevna čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- potreban broj garažnih i parkirnih mjesta osigurava se na odnosnoj čestici u skladu sa čl. 24. ovog PPUO-a,
- najmanje 40% čestice ozelenjava se autohtonim zelenilom.

#### Članak 53a.

Gradnja građevine komunalno servisne namjene 'Groblje' , unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne, komunalno-servisne namjene Groblje (K3), planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

##### 1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevine komunalno-servisne namjene

##### 2. Lokacija zahvata u prostoru

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja poslovne, komunalno-servisne namjene, označeno oznakom (K3) na kartografskom prikazu br.1. „Korištenje i namjena površina“ i mjerilu 1:25000.

### 3. Namjena i način gradnje građevine

Namjena građevina je komunalno-servisna, za potrebe lokalne komunalno-servisne tvrtke.

### 4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u nadzemnom dijelu iznosi 0,3
- najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi 2 nadzemne etaže. (P+1);
- visina do vijenca 6,5 m, a do sljemena, odnosno gornjeg ruba krovne konstrukcije zadnjeg kata najviše 8,5 m.

### 5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza, uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala.

Ukupni izraz primjerenosti i decentnosti osobito prilagoditi obližnjem sadržaju groblja.

Ambijentalna i prostorna struktura naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva.

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanja sunčeve energije za vlastite potrebe.

### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini izdvojenog građevinskog područja izvan naselja namjene (K3), označenog na kartografskom prikazu br.1. „Korištenje i namjena površina“, M 1:25000.

### 7. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca manje od 6 m, odnosno ne manje od (h/2) .

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice iznosi 5,0 m.

### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Osobitu pozornost obratiti usklađenosti s hortikulturnim uređenjem obližnjeg groblja.

Postojeću autohtonu floru nastojati sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja građevne čestice koristiti autohtone biljne vrste. Paziti na kontekst okruženja te primjereno namjeni planirati vizualni izričaj objekta. Minimalno 30% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom niskom i visokom vegetacijom.

Potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

- 1 PM po 1,5 zaposleniku

Potiče se korištenje održivih izvora energije.

### 9. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

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

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

### 11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je u što većoj mjeri zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog Plana.

#### 2.3.2. Turističko razvojna područja i turistička područja

### Članak 54.

Brisan

**Članak 55.**

Koncentracija turističke i ugostiteljske djelatnosti na području Općine Fažana naročito će se razvijati u turističko razvojnim područjima (TRP) i turističkim područjima (TP) planiranim kao izdvojenim građevinskim područjima izvana naselja ugostiteljsko turističke namjene.

Turističko razvojna područja (TRP) planirana su na obalnom dijelu unutar prostora ograničenja ZOP-a, a turistička područja (TP) planiraju se izvan prostora ograničenja ZOP-a.

TRP-ovi i TP-ovi planiraju se kao jedinstvene prostorno funkcionalne tehnološke cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, temeljem Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16).

Turističko razvojna područja (TRP) planiraju se u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16, 120/19) i Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN br. 54/16, 68/19, 120/19) te PPIŽ-om.

Turističko područje Marana (TP1) planirano je kao ugostiteljsko-turistička namjena za potrebe zabavnog centra bez smještaja, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga" (NN br. 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14) i Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20, 126/21).

**Članak 56.**

Turističko razvojna područjima označena su planskom oznakom TRP, a turistička područja planskom oznakom TP i prikazani na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000 i br. 4 Građevinska područja u mj.1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a.

**Članak 57.**

Smještajni kapaciteti planirani u TRP-ovima i TP-ovima iskazani su maksimalnim kapacitetima i površinama u Tablici 4.

**Tablica 4. Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene**

Zona (TRP/TP)	kapacitet	površina (ha)	izgrađeni dio		Gustoća korištenja (postelja/ha)	tipologija (vrsta)	kategorija (*)	unutar prostora ograničenja ZOP-a	
			ha	%					
TRP Fažana Pineta**	dio sjever	720	6,5	3,6	56	96,0	T3	5*	da
	dio jug	720	8,4	8,4	100	96,0	T3	5*	da
TRP Fažana Sjever	300	6,0	1,0	16,8	50,0	T2	3*/4*	da	
TRP Vila San Lorenzo	450	3,5	-	-	75,0	T1	4*	da	
TRP Bi Village (sa područjem Manerini)	dio Bi Village	4700	41,8	41,8	100	112,4	T1,T2,T3	3*/4*	da
	(dio Manerini)	300	2,8	-	-	112,4	T2	3*/4*	da
TRP MUP Valbandon	800	10,8	10,8	100,0	74,1	T1,T2, T3	4*	da	
TRP Valbandon jug	800	14,1	0,3	2,1	56,7	T2	3*/4*	da	
<b>Ukupno TRP-ovi</b>	<b>8790</b>	<b>93,9</b>	<b>61,8</b>	<b>65,9</b>	<b>91,2</b>			<b>da</b>	
TP-4 Proštin	10	0,5	-	-	20,0	T1	3*/4*	ne	
TP-3 Barbo	20	1,0	-	-	20,0	T1	3*/4*	ne	
TP-5 Magornja	25	1,8	-	-	13,9	T1	3*/4*	ne	
TP-6 Stancija Belci	25	2,0	-	-	12,5	T1	3*/4*	ne	
TP-1 Turistički zabavni centar Marana	0	0,4	0	0	0	/	3*/4*	ne	



<b>Ukupno TP-ovi</b>	<b>80</b>	<b>5,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14,0</b>			<b>ne</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>8870</b>	<b>99,6</b>	<b>61,8</b>	<b>62,0</b>	<b>86,9</b>			

\*\* građevinsko područje planirano temeljem mogućnosti iz čl. 57. PPIŽ

#### Članak 57.a

Područja TRP-ova i TP-ova planiraju se temeljem sljedećih općih uvjeta:

- svaka planirana vrsta (T1, T2, T3) u TRP-u i TP-u planira se kao jedna građevna čestica za gradnju građevina osnovne namjene (smještajne građevine) te samo kod TRP-ova, po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje, infrastrukturne građevine i/ili površine, odnosno, TRP se mogu planirati i kao jedna građevna čestica površine predmetnog građevinskog područja,
- TP-ovi se planiraju isključivo kao jedna građevna čestica,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice, osim građevne čestice infrastrukturnih sustava, mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uz poštovanje zatečene kvalitetne prirodne vegetacije,
- smještajne građevine ne mogu se planirati u pojasu 100 m od obalne crte mora,
- smještajne jedinice u kampu ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način,
- smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte mora,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

#### Veličina, izgrađenost i iskoristivost građevnih čestica

#### Članak 58.

Brisan

#### Članak 59.

U područjima TRP-ova, koja se planiraju kao vrsta hoteli (T1), veličina građevne čestice je minimalno 1.000 m<sup>2</sup>, a maksimalna se veličina posebno ne određuje, budući da ista može biti jednaka veličini utvrđenog građevinskog područja.

Područja TP-ova planiraju se kao jedna jedinstvena građevna čestica i ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.

Za područja TRP-ova, koja se planiraju kao vrsta kamp (T3) i kao vrsta turističko naselje (T2), veličina građevne čestice je minimalno 2.000 m<sup>2</sup>, a maksimalna se veličina posebno ne određuje, budući da ista može biti jednaka veličini utvrđenog građevinskog područja.

Iznimno, površina građevne čestice u TRP-u za infrastrukturne građevine (TS, crpne stanice i sl.) te za prometnice koje se planiraju kao javne prometne površine, površina građevne čestice određuje se s obzirom na planirani zahvat, u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela te ista ne mora zadovoljavati min površine utvrđene u st. 1. i 3. ovog članka.

Za građevine koje se planiraju unutar turističkog područja (TP) koeficijent izgrađenosti (kig) je od 0,1 do 0,3, a dok unutar TRP-ova za gradnju građevina vrste hoteli (T1) i turističko naselje (T2) isti ne smije biti veći od 0,3.

Za građevne čestice planirane za vrstu kamp (T3) koeficijent izgrađenosti (kig) je od 0,05 do 0,15, pri čemu površine za kamp mjesta ne ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis), u svim slučajevima navedenim u ovom članku određuje se kao trostruki iznos utvrđenog (kig-a), ali ne može biti više od 0,8.

#### Visina i broj etaža građevina

#### Članak 60.

U području TRP-a i TP-a građevine mogu biti ukupne visine do 10 m i najveće visine do 13,5 m, iznimno i više, ukoliko tehnološki uvjeti rada (posebni propisi) uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje UPU-om. Za građevine ugostiteljsko turističke namjene unutar TRP-a u prostoru ograničenja ZOP-a, potrebno je kod izrade UPU-a izvršiti postupak krajobrazne analize i valorizacije, sukladno odredbama PPIŽ-a, kojim se detaljnije uvjetuje maksimalna, odnosno obvezna visina građevina.

U TRP-ovima i TP-ovima se dozvoljava planiranje građevina s najviše tri nadzemne i jednom podzemnom etažom, a iznimno se kod planiranja građevina vrste hoteli (T1) dozvoljava i korištenje potkrovlja za smještajne jedinice i druge komercijalne sadržaje.

Sve građevine u TRP-ovima, koji se planiraju kao vrsta kamp (T3), mogu imati 1 nadzemnu etažu, najveće visine 6,0 m.

#### Članak 61.

Brisan

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova**Članak 62.**

U TRP-ovima i TP-ovima dozvoljava se izvedba dvostrešnog kosog krova, ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl., a što se određuje UPU-om.

Kosi krovovi pokrivaju se kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba 18° do 23°.

*Izgrađene strukture izvan građevinskih područja***Članak 63.**

Izvan građevinskog područja naselja ne mogu se graditi stambene, stambeno-gospodarske građevine i građevine za potrebe seoskog turizma.

Područja planirana ovim PPUO-om kao poljoprivredne površine ne mogu se planirati ili koristiti za namjene koje nisu određene ovim PPUO-om.

Na poljoprivrednim površinama utvrđenim ovim PPUO-om isključuje se mogućnost izgradnje stambenih, stambeno-gospodarskih i građevina za turizma na seoskim gospodarstvima.

Planiranje, građenje i korištenje poljoprivrednih površina na području Općine Fažana određeno je člancima 64. do 77. ovog PPUO-a.

## 2.3.3. Gospodarske građevine na poljoprivrednom zemljištu

**Članak 64.**

Osobito vrijedno obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P1, obuhvaća najkvalitetnije poljoprivredno zemljište namijenjeno isključivo poljoprivredi i na kojem se potiče ekološka proizvodnja, te na njemu nije dozvoljeno planirati izgradnju građevina, osim iznimno i mreže infrastrukture.

Vrijedno obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P2, obuhvaća poljoprivredno zemljište primjerno poljoprivrednoj proizvodnji te se na istom iznimno mogu planirati građevine za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje, osim iznimno i građevine infrastrukturnih sustava.

Ostalo obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P3, obuhvaća obradive površine manjeg gospodarskog značaja i može se planirati za smještaj građevina poljoprivredne i stočarske proizvodnje.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake PŠ, može se planirati kao zaštitno zelenilo uz prometnice ili kao javne zelene površine, a na njima se ne može planirati građevine koje nisu u skladu s ovim PPUO-om.

Na području obuhvata ovog PPUO-a se na dijelu poljoprivrednog zemljišta planiraju ~~se~~ samo gospodarske građevine pod uvjetima iz članka od 64. do 77. ovih Odredbi te infrastrukturne građevine Infrastrukturne građevine planiraju se u skladu s uvjetima iz ovog PPUO-a i trasama utvrđenim grafičkim dijelom PPUO-a.

Na poljoprivrednim površinama izvan prostora ograničenja ZOP-a, ovisno o veličini poljoprivrednog kompleksa, mogu se planirati :

- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m<sup>2</sup>,
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m<sup>2</sup>,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m<sup>2</sup>,
- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m<sup>2</sup>,

Staklenike i plastenike, ali bez pratećih građevina, moguće je graditi na poljoprivrednom zemljištu i unutar prostora ograničenja ZOP-a, ali ne bliže od 100 m od obalne crte mora.

**Članak 65.**

Položaj gospodarske građevine određuje se na katastarskoj čestici tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske čestice za poljoprivrednu obradu i da se, osim kod određivanja smještaja staklenika i plastenika, zahvati poljoprivredno zemljište što manjeg boniteta.

Udaljenost gospodarskih građevina za stočarsku proizvodnju od građevinskih područja, ovisi o broju uvjetnih grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje, a iskazana je u Tablici 5.

**Tablica 5.**

Kapacitet farme - broj uvjetnih grla UG	Najmanja udaljenost u metrima	
od 10 do 59 UG	50 m	od građevinskog područja
od 60 do 99 UG	70 m	od građevinskog područja
od 100 do 249 UG	200 m	od građevinskog područja
	20 m	od županijske i lokalne ceste
250 UG i više	500 m	od građevinskog područja
	50 m	od županijske i lokalne ceste

**Članak 66.**

Planiranje građevina na poljoprivrednom zemljištu iz članka 64. ovih Odredbi moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanje 70% površine zemljišnog kompleksa mora biti u poljoprivrednoj funkciji prije izdavanja odgovarajućeg akta za gradnju,
- veći dio površine zemljišnog kompleksa (min. 51%) mora biti međusobno povezano, a ostali dio kompleksa mora biti na području iste ili susjednih JLS,
- dijelovi zemljišta koji čini kompleks ne smiju se naknadno izdvajati iz tog kompleksa,
- udaljenost građevina od granica kompleksa je najmanje 5 m, odnosno najmanje h/2,
- ukupna GBP svih građevina može iznositi najviše 2.000 m<sup>2</sup>,
- ukupna visina građevine je najviše 6,5 m, a ovisno o tehnologiji namjene građevine i više,
- građevina se usklađuje s krajobraznim vrijednostima i kriterijima zaštite okoliša,
- gradnja se odobrava isključivo za registrirana poljoprivredna gospodarstva uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

**Članak 67.**

Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta ispod građevine.

**Članak 68.**

Smatra se da gospodarska građevina ima osiguran pristup s javne prometnice ukoliko takav pristup ima katastarska čestica na kojoj se gospodarska građevina nalazi ili planira.

**Članak 69.**

Maksimalna površina (GBP) pojedinih gospodarskih građevina iznosi:

- 50 m<sup>2</sup> za pčelinjake,
- 100 m<sup>2</sup> za spremišta za poljoprivredne strojeve i poljoprivredni alat,
- 10.000 m<sup>2</sup> za staklenike i plastenike,
- 2.000 m<sup>2</sup> za ostale gospodarske građevine i komplekse građevina (stočarske farme, vinarsko-vinogradarske građevine, građevine za primarnu obradu i čuvanje poljoprivrednih proizvoda).

Ukupna površina zemljišta pod građevinom svih gospodarskih građevina, osim staklenika i plastenika uz uvjete iz stavka 1. ovog članka i čl. 66., ne može biti veća od 20% površine katastarske čestice ili kompleksa čestica na kojoj se građevina planira.

**Članak 70.**

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva mogu imati priključak na osnovnu infrastrukturu (pristup, vodoopskrbu, odvodnju s pročišćavanjem otpadnih voda, elektroopskrbu i telekomunikacije) ukoliko za to postoje uvjeti, pod istim uvjetima kao i građevine u građevinskim područjima, a ukoliko za to ne postoje uvjeti, tada se osnovna infrastruktura mora rješavati individualnim uređajima, sukladno važećim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

**Članak 71.**

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva, osim staklenika i plastenika, mogu u okviru maksimalno dozvoljene površine građevine ili kompleksa građevina imati uz osnovnu namjenu i jednu ili više drugih namjena povezanih s poljoprivredom i stočarstvom.

**Članak 72.**

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

Gospodarske građevine mogu imati maksimalnu visinu 6,5 m mjerenu od konačno uređenog terena na bilo kojem mjestu uz građevinu do gornje kote vijenca građevine, osim posebnih tehnoloških građevina (silosa za žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivih elemenata vjetro-elektrana za vlastite potrebe, spremnika za vodu i sl.).

**Članak 73.**

Krovište gospodarskih građevina mora se izvoditi u nagibu 5 – 24 %, a ovisno o vrsti pokrova (rebraste limene ploče, staklo i ploče od staklene vune, razne vrste plastičnih ploča, šindra, kupa kanalice).

**Članak 74.**

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva ne mogu se graditi od priručnih i otpadnih materijala.

Vanjski zidovi gospodarskih građevina, koji su izgrađeni od betona, betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti završno obrađeni (žbuka i dr.).

**Članak 75.**

Spremnici za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru čestice zemljišta ukoliko visina građevnog dijela nije viša od jedan metar od najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz tu građevinu.

Spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusnih za vodu, zatvorenih i opremljenih tako da se može održavati sanitarna ispravnost vode te udovoljavati i drugim sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

**Članak 76.**

Udaljenost gnojiva i gnojišnih ili septičkih jama od spremnika vode ne smije biti manja od 15 metara.

Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti na nižem dijelu terena u odnosu na spremnike vode.

Gnojište mora biti izgrađeno od takvih materijala i na takav način da je osigurana potpuna vodonepropusnost, a iznad površine zemljišta mora imati obzid visine minimalno 20 centimetara.

**Članak 77.**

Građevine za uzgoj stoke moraju se izgrađivati od čvrstog materijala, tako da su zaštićene od atmosferskih utjecaja i da se u njima može održavati čistoća.

Pod građevine mora biti vodonepropusan i mora imati nepropusne kanale spojene s gnojišnom jamom.

**Članakl.78.**

Brisan

**Članak 79.**

Gospodarske zgrade ili naprave za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od granice čestice zemljišta najmanje 5 metara.

Udaljenost pčelinjaka od čestice zemljišta ne smije biti manja od 5 metara.

**Članakl.80.**

Brisan

**Članakl.81.**

Brisan

#### 2.3.4. Građevine na šumskom zemljištu

**Članakl.82.**

Šumska zemljišta na području Općine Fažana obuhvaćaju područja šuma gospodarske namjene, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake Š1 i područja šuma posebne namjene, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake Š3.

Područja šuma gospodarske namjene (Š1) namijenjena su isključivo gospodarskom korištenju.

Ovim se PPUO-om na područjima šume gospodarske namjene omogućava izgradnja građevine za potrebe šumarstva i lovstva, koja sukladno Zakonu o šumama, uzimajući u obzir i okolno uređeno zemljište, može sadržavati:

- ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava,
- lugarnice,
- prostorije za lovce (lovačka kuća) s pratećim prostorijama, bez smještajnih,
- otkupne stanice šumskih plodova,
- depoe drvene građe.

Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva mogu se planirati na zemljišnom kompleksu na površinama izvan prostora ograničenja ZOP-a, na neobraslom šumskom zemljištu unutar područja šume gospodarske namjene (Š1), površine najmanje 5.000 m<sup>2</sup>, isključivo za registrirane djelatnosti šumarstva i lovstva, uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica za gradnju utvrđuje se oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom,
- ukupna GBP ispod građevine s pomoćnim gospodarskim građevinama je najviše 250 m<sup>2</sup>,
- udaljenost od granice odnosno čestice i drugih građevina je najmanje 300 m, a od obalne crte mora najmanje 150 m,
- najveća visina građevine je 7m te najviše dvije nadzemne etaže,
- ostali uvjeti oblikovanja građevine istovjetni su uvjetima ovog PPUO-a koji se odnose na gradnju poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu.

Na površinama šuma posebne namjene (Š3) ne mogu se graditi građevine, već je iste moguće urediti za rekreaciju u prirodi (pješačke, jahačke, biciklističke, trim i slične staze sa pripadajućom opremom).

#### 2.3.5. Površine za sport i rekreaciju

### Članak.83.

Površine za sport i rekreaciju na području Općine Fažana, u grafičkom dijelu PPUO-a označene su na kartografskom prikazu br. 1. „Korištenje i namjena površina (mj. 1:25.000) planskim oznakama R3, R6, R7-2 i R7-3 te na kartografskom prikazu br. 4 „Građevinska područja“ (mj 1:5.000) planskih oznaka R, R7-1, R8<sub>1</sub> i R8<sub>2</sub>, a planirane su za sport i rekreaciju na kopnu i uz obalu mora.

Površine za sport i rekreaciju planskih oznaka R, R7-1, R8<sub>1</sub> i R8<sub>2</sub> planirane su kao dio građevinskog područja naselja Fažana i naselja Valbandon.

Površina sportskog centra-skate parka planirana je unutar područja posebnih uvjeta planske oznake (N8), vidljivo na kartografskom prikazu br. 4 „Građevinska područja“ (mj 1:5.000).

Površine za sport i rekreaciju planskih oznaka R3, R6, R7-2 i R7-3 planirane su kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ( R6, R7-2) i kao rekreacija izvan građevinskog

Plaže, kao područja sporta i rekreacije uz obalu mora, planiraju kao uređene plaže (R7-1) i kao prirodne plaže (R7-3) te kao sastavni dio TRP-a.

Uvjeti gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko rekreacijske namjene R6 (polivalentni sportsko rekreacijski centar) i R7-2 (sport i rekreacija s uređenom plažom) utvrđeni su čl. 100.b i čl. 100.c ovih Odredbi.

### Članak 83.a

Površine planske oznake R planirane su kao rekreacija unutar građevinskog područja naselja Valbandon. Na ovim površina se planira uređenje rekreacijskih i dječjih igrališta sa opremom, komunalnom opremom za potrebe istih, ali bez mogućnost gradnje građevina visokogradnje te se na istima može postavljati urbana oprema i građevine gotove konstrukcije GBP 15 m<sup>2</sup> i max. visine 3,5 m.

### Članak 83.b

Površine planske oznake R3 planirane su kao opća rekreacija izvan građevinskog područja na kojima se planira uređenje pješačkih, jahaćih, biciklističkih, trim i sličnih staza sa potrebnom opremom, a sve bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

#### Uređene plaže

### Članak 83.c

Površine uređenih plaža planiraju se na dijelovima građevinskih područja uz obalu i to kao sastavni dio građevinskog područja naselja Fažana (R7-1) i/ili kao sastavni dio građevinskog područja TRP-a te kao dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sporta i rekreacije s uređenom plažom (R7-2).

Površine planske oznake R7-1 u grafičkom dijelu PPUO-a su područja uređenih plaža unutar građevinskog područja naselja Fažana. Ove uređene plaže nalaze se prostorno uz morsku obalu ispred središta naselja Fažana i ispred bivše tvornice „Badel“.

Osnovne smjernice za planiranje uređene plaže R7-1 su:

- površina plaže se određuje sa min 6 m<sup>2</sup> po kupaču (faktor vremenske istodobnosti je 0,7), a min se površina građevne čestice pojedine uređene plaže posebno ne određuje, dok je max površina istovjetna površini zone prikazane u grafičkom dijelu PPUO-a,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 0,10,
- omogućava se postavljanje opreme kupališta i urbane opreme (tuševi, WC-i, kabine za presvlačenje, klupe, stolovi, koševi za otpad, informativne ploče, vodeni tobogani i sl.) te objekata za nadzor plaže,
- moguća je izgradnja sportskih i rekreacijskih terena u razini tla,
- moguća je izgradnja otvorenih bazena površine do 100 m<sup>2</sup> i ukopanih u tlo,
- moguća je izgradnja i postavljanje građevina sa sadržajima ugostiteljske ponude, površine do 100 m<sup>2</sup> i pripadajućih terasa do 50 m<sup>2</sup>, katnost P, visine 3,0 m do gornje kote vijenca građevine,
- međusobna udaljenost građevina je najmanje 15 m, a njihova udaljenost od obalne crte najmanje 15 m,
- obavezna je izgradnja obalne pješačke šetnice min širine 3m, rampi i stubišta za prilaz moru, pristupačnih osobama otežane pokretljivosti,
- obavezna je izgradnja komunalne infrastrukture,
- moguće je postavljanje rekreacijskih sadržaja na moru (pontoni za sunčanje i sl.),
- površine morskog akvatorija 300 m od obalne crte namijenjene su za kupanje, rekreaciju i sportove na i u moru, a mogu biti označene i zaštićene plutačama.

Uređene plaže kao sastavni dio TRP-a planiraju se u skladu s uvjetima TRP-a u kojem se iste nalaze.

Površina planske oznake R7-2 planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sporta i rekreacije s uređenom plažom, ~~obuhvaćena je UPU-om turističke zone Bi Village (SNIŽ br 6/17)~~, a predmetno građevinskog područje planira se temeljem sljedećih smjernica:

- građevna čestica utvrđuje se min 1000 m<sup>2</sup>, a max površine predmetnog građevinskog područja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 0,10,
- područje 25 m od obalne crte namijenjeno je za sunčalište i uređeno kupalište sukladno važećim standardima i Pravilniku o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati (NN br. 50/95, 158/03, 83/23),

- površine morskog akvatorija 300 m od obalne crte namijenjene su za kupanje, rekreaciju i sportove na i u moru, a mogu biti zaštićene plutačama,
- na udaljenosti većoj od 25 m od obalne crte mogu se planirati rekreacijska i dječja igrališta, tuševi, kabine za presvlačenje, sanitarni čvorovi, fitness na otvorenom i sl. plažni sadržaji,
- na udaljenosti većoj od 25 m od obalne crte mogu se planirati prijenosne građevine gotove konstrukcije ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti (točionici, prodaja suvenira, masaža i slično) koje nisu čvrsto povezane s tlom, a u skladu s Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 79/14, 41/15 i 75/15 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- unutar ovog građevinskog područja moguće je planirati najviše dvije prijenosne građevine gotove konstrukcije površine do 100 m<sup>2</sup> i pripadajućih terasa do 50 m<sup>2</sup>, katnosti P, visine 3,0 m do gornje kote vijenca građevine,
- nije moguće planirati zatvorene sportske građevine niti gradnju građevina visokogradnje,
- građevina izgrađena na k.č.br. 344 može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita i prenamijeniti u ugostiteljsku,
- područje se oprema svom komunalnom svom infrastrukturom,
- površina se priključuje na javnu prometnicu i mora imati osigurano javno parkiralište za min. 160 automobila, koje se planira min. 50 m od obalne crte,
- planira se izgradnja obalne šetnice širine min. 3 m, a ona, kao i sve pješačke površine, opremaju se javnom rasvjetom,
- sve građevine i površine te pristup moru moraju biti pristupačni i omogućiti kretanje osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima,
- min. 60% površine građevne čestice se uređuje kao parkovno zelenilo, a min. 40% površine autohtonim krošnjastim stablima,
- planirane djelatnosti ne smiju stvarati nepovoljne utjecaje na okoliš.

#### *Prirodne plaže*

#### **Članak 83.d**

Površine označene planskom oznakom R7-3 u grafičkom dijelu PPUO-a planirane su kao prirodne plaže izvan građevinskog područja, a nalaze se uz TRP Fažana Pineta.

PPUO-om su prirodne plaže planirane kao površine rekreacije u obalnom pojasu širine najmanje 15 m.

Ovo su površine namijenjene rekreaciji, na kojima nije dozvoljeno građenje, osim postavljanja pokretnih građevina gotove konstrukcije pod sljedećim uvjetima:

- mogu se postavljati samo u razdoblju kupališne sezone, a nakon tog vremena moraju se ukloniti s plaže, bez posljedica na okoliš,
- mogu se postavljati udaljeni najmanje 10 m od obalne crte mora,
- GBP pojedinačne pokretne građevine gotove konstrukcije je najviše 15 m<sup>2</sup> i najviše visine 3,0 m.

Područje prirodne plaže se infrastrukturno ne oprema, a mora biti nadzirano, neograđeno i pristupačno s kopnene i morske strane.

#### 2.3.6. Eksploatacijsko polje "Tambura"

#### **Članak 84.**

Područje kamenoloma „Tambura“ (E3) namijenjeno je za eksploataciju tehničko-građevinskog kamena i gradnju pratećih građevina, sukladno posebnom propisu.

Područje eksploatacijskog polja se, nakon završetka eksploatacije, mora sanirati u skladu s rudarskim projektom, odnosno rekultiviranjem tog područja, sukladno uvjetima posebnih propisa utvrđenih za III. zonu sanitarne zaštite, a to su:

- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN br. 66/11, 47/13),
- Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće Istarske županije (SNIŽ br. 12/05, 2/11).

#### 2.3.7. Groblje

#### **Članak 85.**

Za potrebe stanovništva Općine Fažana planira se izgradnja novog groblja, unutar kojeg se planira uređenje grobnih čestica (grobnica, niša), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele s pratećom urbanom opremom i infrastrukturom.

Novo se groblje planira kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, na lokaciji sjeverno od građevinskog područja naselja Valbandon, na području kojeg se osigurava prostor za ukop za narednih 100 godina, u skladu sa Zakonom o grobljima (NN br. 19/98, 50/12, 89/17) i Pravilnikom o grobljima (NN br.99/02.) za mala groblja (do 5 ha).

Za grobnu kapelu određuju se sljedeći parametri izgrađenosti:

- koeficijent izgrađenosti (kig) je najviše 0,01, a koeficijent iskoristivosti (kis) je najviše 0,1,
- građevina može biti visoka najviše 5,0 m te imati najviše jednu nadzemnu etažu.

Ostali uvjeti gradnje utvrđeni su prostornim planom užeg područja, a u skladu sa Zakonom o grobljima i posebnim propisima.

### 2.3.8. Infrastrukturne građevine

#### Članak 86.

Infrastrukturne građevine prometne, energetske, telekomunikacijske i vodnogospodarske namjene (vodoopskrbe i odvodnje i zbrinjavanja otpadnih i oborinskih voda te uređenja vodotoka i voda) mogu se graditi van građevinskog područja, u tom se slučaju moraju izvoditi uz primjenu načela najbolje dostupne tehnologije (BAT – best applicable technology), uz poštivanje ekoloških načela u planiranju, projektiranju i izgradnji građevina.

Na kartografskim prikazima br. 2.1.- 2.4. infrastrukturni sustavi grafičkog dijela prikazani su infrastrukturni koridori i građevine te u člancima 102. do 125. odredbi za provedbu PPUO-a propisani uvjeti smještaja i gradnje istih.

### 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

#### Članak 87.

Osnovni pravci dugoročnog razvoja gospodarstva Općine Fažana bit će djelatnosti koje u najvećoj mjeri vrednuju prirodne uvjete i bogatstvo, koje uz prednosti prometno – geografskog položaja, osiguravaju najveće efekte i koji imaju funkciju nositelja razvoja Općine.

Polazeći od tih osnova, osnovni pravci razvoja gospodarstva i Općine Fažana bit će kroz razvoj sljedećih djelatnosti:

- turizam i ugostiteljstvo,
- promet i veze,
- poljoprivreda,
- trgovina, usluge,
- mala privreda i obrtništvo.

#### Turizam i ugostiteljstvo

#### Članak 88.

PPIŽ je za područje Općine Fažana utvrdio ukupni dozvoljeni smještajni kapacitet 9.800 postelja.

U turističko razvojnim područjima (TRP), planiranim kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene u području ograničenja ZOP-a, ovim se PPUO-om planira najviše 8.790 postelja.

U turističkim područjima (TP) planiranim kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene izvan prostora ograničenja ZOP-a, ovim se PPUO-om planira najviše 80 postelja.

U građevinskim područjima naselja Fažana i Valbandon, ovim se PPUO-om planira najviše 930 turističkih postelja.

Raspored smještajnih kapaciteta, vrsta ugostiteljske građevine, gustoća korištenja i turistički kapaciteti određeni su u tablici 3., čl. 37. i tablici 4. čl. 57. ovih Odredbi.

Ovim se PPUO-om za područje Općine Fažana određuje kategorija minimalno „3\*S“, kao uvjet za kategorizaciju turističko-ugostiteljskih smještajnih građevina.

Posebni uvjeti uređenja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina unutar turističko razvojnih područja (TRP), osim onih utvrđenih u člancima 55.do 62. ovog PPUO-a, dati su u nastavku:

- uži obalni pojas namijenjen je prvenstveno uređivanju kupališta sa plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, pontona, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i ugostiteljskih građevina,
- smještajne građevine planirati najmanje 100 m od obalne linije, a smještajne jedinice i prateće sadržaje u kampu najmanje 25 m od obalne linije.
- u obalnom pojasu 100 m od obalne crte mora mogu se postojeće ugostiteljsko-turističke građevine rekonstruirati unutar postojećih gabarita, uz poštivanje svih ostalih uvjeta propisanih za gradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene.

Opći uvjeti smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su sljedeći:

- nova gradnja planira se prvenstveno u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom

- uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- građevine se planiraju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na prometnicu širine najmanje 5,5,m,
- osigurati pripadajući broj parkirališnih mjesta u skladu s PPUO-om,
- u pojasu širine 25 metara od obalne crte mora planirati javni prolaz uz obalu te planirati kolni pristup svim vrstama interventnih vozila,
- svi pristupi obali u gore spomenutom pojasu moraju se izvesti bez arhitektonskih barijera.

#### **Članak 89.**

Unutar turističkih razvojnih područja uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju kupališta sa plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, pontona, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i ugostiteljskih građevina, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. Uvjeti izgradnje istih utvrditi će se prostornim planom užeg područja u skladu s odredbama ovog PPUO-a.

Užim obalnim pojasom smatrati će se pojas širine koja osigurava izgradnju svih vrsta gore navedenih građevina, ali ne manje od 100 m od planirane linije uređenja obale.

U užem obalnom pojasu mogu se rekonstruirati postojeće građevine pod istim uvjetima kao i za izgradnju građevina u drugim dijelovima ugostiteljsko-turističkih zona, osim smještajnih ugostiteljsko-turističkih građevina.

Posebni uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina utvrđeni su Zakonom o prostornom uređenju NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), a od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su sljedeći:

- nova gradnja planira se u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta prema odredbama ovog PPUO-a.

#### **Članak.90.**

Brisan

#### Promet i veze

#### **Članak 91.**

Djelatnost prometa i veza posebno će se razvijati unutar lučkog područja luke Fažana, kao luke otvorene za javni promet županijskog značaja (planirana) i luke Valbandon, kao luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (postojeća).

PPUO-om se u građevinskom području naselja Fažana planira prometni terminal (parkiralište i garaže) za NP Brijuni (planske oznake N10, prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj. 1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a.) , s najmanje 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje). Potrebno je predvidjeti i parkirališta za cca 20 autobusa. Za navedene potrebe planirana je površina od cca 4,61 ha, označena planskom oznakom (N10) i prikazana na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO.

Na površini iz stavka 2. ovog članka gradi se prema sljedećim uvjetima:

- površina se planira kao jedna građevna čestica i ne može se dijeliti na manje građevne čestice,



- na građevnoj čestici je moguća gradnja jedne građevine koja sadrži poslovne sadržaje (recepција NP Brijuni), dvorane za prezentaciju NP Brijuni i pomoćne sadržaje (garderobe, sanitarije, spremišta i sl.),
- katnost građevine je najviše jedna nadzemne i jedna podzemna etaža, a visina građevine je najviše 10,0 m,
- udaljenost od regulacijskog pravca i od granica građevne čestice najmanje 10 metara,
- unutar građevine moguć je prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini najviše 15% GBP,
- unutar građevine nije moguć smještaj stambene namjene,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava najmanje dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m uz kolnik, a prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

U luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja – Fažana planira se površina za operativni dio luke, komunalni dio luke, nautički dio luke, a sve u skladu s Pravilnikom o kriterijima za određivanje namjene pojedinog dijela luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja, način plaćanja veza, uvjete korištenja, te određivanja maksimalne visine naknade i raspodjele prihoda (NN br. 94/07, 79/08, 114/12–nadalje: Pravilnik NN br.94/07, 79/08, 114/12.

Minimalni broj komunalnih vezova, a njih čine plovila građana i ribarski brodovi, čiji vlasnik ima prebivalište na području Općine Fažana, ne smije biti manji od zatečenog u trenutku izrade UPU-a kojim će se točno definirati kapacitet luke u skladu s Pravilnikom NN br. 94/07, 79/08, 114/12.

Kopneni dio Luke županijskog značaja Fažana planira se unutar građevinskog područja naselja Fažana, i koristi za pristajanje izletničkih brodova i povremeni prijevoz putnika na redovnoj brodskoj liniji za NP Brijuni.

Kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Valbandon planiran je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (LOK), na kojem se ne planira gradnja građevina, osim građevina obalogradnje i prateće infrastrukture, a sve temeljem uvjeta nadležnih javnopravnih tijela.

Na području Općine Fažana, na površini nogometnog igrališta naselja Fažana (R8<sub>1</sub>), dozvoljava se slijetanje i uzlijetanje helikoptera za potrebe izvanrednih okolnosti i situacija.

## Poljoprivreda

### **Članak 92.**

Značajan dio područja Općine Fažana zauzima poljoprivredno zemljište planirano za razvoj poljoprivrede i stočarstva, važnih u ukupnom gospodarstvu. Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina grafičkog dijela PPUO-a, poljoprivredne površine su razgraničene prema njihovoj kvaliteti i planirane kao:

- osobito vrijedno obradivo tlo (planska oznaka P1),
- vrijedno obradivo tlo (planska oznaka P2),
- ostalo obradivo tlo (planska oznaka P3),
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (planska oznaka PŠ).

Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća najkvalitetnije poljoprivredno zemljište, namijenjeno isključivo poljoprivredi i na kojem se potiče ekološka proizvodnja. Na njemu nije dozvoljeno planirati izgradnju građevina, osim iznimno mreže infrastrukture te staklenika i plastenika.

Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća poljoprivredno zemljište primjerno poljoprivrednoj proizvodnji. Na njemu se iznimno mogu planirati građevine za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje i građevine infrastrukturnih sustava.

Ostalo obradivo tlo (P3) obuhvaća obradive površine manjeg gospodarskog značaja i može se planirati za smještaj građevina poljoprivredne i stočarske proizvodnje.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) obuhvaća poljoprivredno zemljište niže kvalitete. Na njemu se mogu planirati sve građevine za potrebe poljoprivrede, stočarstva, šumarstva i lovstva, sukladno Odredbama PPUO-a.“

## Mala privreda i obrtništvo, trgovina i usluge

### **Članak 93.**

U poslovnoj zoni "San Pellegrino" (I2, K3), koja je planirana kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne - pretežito zanatske namjene i poslovne – komunalno servisne namjene može se planirati gradnja građevina čija je namjena utvrđena u člancima 50. i 51. ovog PPUO-a.

U poslovnoj zoni „Barbo“ (K1, K2), koja je planirana kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske - poslovne (pretežito uslužne i pretežito trgovačke) namjene može se planirati gradnja građevina čija je namjena utvrđena u člancima 50., 52. i 53. ovog PPUO-a.

Djelatnosti održavanja autobusa te drugih gospodarskih vozila i građevinskih strojeva mogu se planirati isključivo u izdvojenom građevinskom području izvan naselja "San Pellegrino" (I2, K3) u dijelu površine proizvodne - pretežito zanatske namjene (I2).

U zonama iz st. 1. i 2. ovog članka ne može se planirati gradnja građevina stambene namjene.

Građevne čestice u zonama iz st. 1. i 2. ovog članka moraju biti planirane sa min 20% površine zazelenjene visokim raslinjem, a posebno u rubnim dijelovima.

Parkirališna mjesta u zonama iz st. 1. i 2. ovog članka moraju se planirati u sklopu odnosne građevne čestice, a iznimno na izdvojenoj čestici u vlasništvu, u skladu s uvjetima iz članaka 24.do 26. ovog PPUO-a.“

#### **4. Uvjeti smještaja javnih i društvenih djelatnosti**

##### Javna uprava

##### **Članak 94.**

Djelatnost javne uprave obavljati će se u sklopu postojećeg kompleksa građevina, za koje je ovim PPUO-om utvrđena pogodnost i dostatnost za daljnje obavljanje poslova.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina javne uprave dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

##### Predškolski odgoj

##### **Članak 95.**

Predškolski odgoj planira se u sklopu postojeće građevine, čiji su kapaciteti po grupama (odjeljcima) dovoljni za maksimalni broj upisane djece predškolske dobi (cca 120-130 djece), ali je potrebno izgraditi polivalentnu dvoranu sa pratećim sadržajima te eventualno još jedan dodatni odjeljak za najstariju grupu djece (priprema za osnovnu školu).

Potrebno je izvršiti razgraničenje vanjskih površina u odnosu na građevinu osnovne škole te takve površine dodatno hortikulturno urediti i opremiti za igru djece i druge edukativne sadržaje na otvorenom.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina predškolskog odgoja dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

##### Osnovno školstvo

##### **Članak 96.**

U osnovnom školstvu se ne očekuju velike promjene u broju upisane djece, koji će vjerojatno ostati na razini od 300 učenika.

Potrebno je utvrditi funkcionalnu česticu osnovne škole i odvojiti je od one dječjeg vrtića, a po potrebi je i proširiti te dopuniti sportskim sadržajima i površinama za edukaciju na otvorenom (školski vrt ili voćnjak, zimski vrt u stakleniku i sl.).

Uvjeti smještaja i gradnje građevina školskog odgoja dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

##### **Dom umirovljenika**

##### **Članak 96.a**

Dom umirovljenika se planira na površini oznake N7 prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a.

Uvjeti smještaja doma umirovljenika su:

- veličina građevne čestice je najmanje 3.000 m<sup>2</sup>, a najviše kao površina zone,
- kapacitet je cca 150 korisnika,
- čestica treba biti visoko uređeno građevinsko zemljište (III. Kategorije),
- koeficijent izgrađenosti (kig) je 0.30, a koeficijent iskorištenosti (kis) 1.20,
- najveći broj etaža građevine je Po/S+P+3, odnosno visine 14 m do vijenca,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 7 m, a od ostalih granica građevne čestice najmanje 5 m, odnosno najmanje h/2,
- ulazna pješačka površina uređuje se kao manji prilazni trg,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovno zelenilo,
- građevna čestica se povezuje na javnu prometnu površinu širine najmanje 5,5 m,
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- parkiralište se osigurava u skladu s člankom 24. ovih Odredbi,
- oblikovanje građevine je prema uvjetima gradnje građevina u naseljima iz poglavlja 2.2. ovih Odredbi.

##### Dom za mlade

##### **Članak 96.b.**

Rekonstrukcija postojeće građevine – Paviljon 3 – **Dom za mlade** planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati sanacije, rekonstrukcije i dogradnje.

- rekonstrukcija postojeće Građevine – (naziv projekta Paviljon 3)
- proširenje platoa za vanjske aktivnosti
- dogradnja nadstrešnice iznad ulaza
- izvedba kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme (postava pergola i sl);

## 2. Lokacija zahvata u prostoru

Zahvat se planira unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana na dijelu k.č. 776/4 k.o. Fažana.

## 3. Namjena i način gradnje građevine

Zadržava se postojeća javna i društvena namjena građevine, Dom za mlade namijenjen spektru društvenih djelatnosti kulture, edukacije, zabave, prateće trgovine, i sl.

Zahvat se sastoji od rekonstrukcije postojeće prizemne građevine s ciljem omogućavanja boljih uvjeta rada, i proširenog spektra sadržaja.

## 4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

Postojeća građevina zauzima površinu od cca 300m<sup>2</sup>, a planiranim zahvatima rekonstrukcije moguće je istu povećati do max 450 m<sup>2</sup> GBP.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,3.

Moguće planirati dvije nadzemne etaže (P+Pk) , najveća dopuštena visina iznosi 6 m.

## 5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza, te uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu i kontekstu, kroz tipologiju oblikovanja, i korištenje materijala.

## 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1.500,00 m<sup>2</sup>, a najveća 4.000,00 m<sup>2</sup>.

## 4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevnog od regulacijskog pravca iznosi 5 m.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 3 m, ili postojeća.

Udaljenosti manje od ovdje propisanih mogu se zadržati bez povećavanja.

## 5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Postojeću vegetaciju nastojati sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te ugraditi u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja građevne čestice koristiti autohtone biljne vrste.

Najmanje 50% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom vegetacijom.

## 6. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Osobama smanjene pokretljivosti potrebno osigurati nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice, sve sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

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

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža.

Odvodnja s pješačkih površina je na okolnu zelenu površinu unutar predmetne građevne čestice, dok je odvodnja sa parkirališta i kolnog prilaza riješena zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (slivnici, odvodne kanalice) u oborinsku odvodnju prometnice uz koju se gradi.

Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste, odnosno u nastavku ulicom Braće Ilić.

Na 5 korisnika planirati jedno parkirno mjesto.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

Vatrogasni dom

#### Članak 96.c

Na površini **planske oznake N9**, gradi se prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je istovjetna površini zone N9 namijenjena gradnji građevine dobrovoljnog vatrogasnog društva te javnih prometnih i javnih zelenih površina,
- na površini je moguća izgradnja složene građevine,
- koeficijent izgrađenost (kig) do najviše 0,65,
- koeficijent iskorištenosti (kis) se određuje kao trostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (kig),
- ukupne visine do 13,5 m, iznimno, više sukladno posebnim propisima za građevine vatrogasne namjene,
- katnost do tri nadzemne etaže, udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5 m odnosno  $h/2$ , ukoliko je građevina viša od 10 m i najmanje 10 m od regulacijskog pravca uz javne i/ili prometne površine,
- najmanje 20% površine mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu sa čl. 24. ovih Odredbi.

Površine za potrebe Vatrogasne zajednice

#### Članak 97.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana planirane su ~~dvije~~ tri površine namijenjene potrebama vatrogasne zajednice:

- N9 (kartografski prikaz br.4 Građevinska područja naselja u mj. 1: 5000), površina cca 0,37ha namijenjena izgradnji javne građevine Vatrogasni dom dobrovoljnog vatrogasnog društva Općine Fažana, za koju su uvjeti gradnje utvrđeni čl. 96.c.
- TZ-T2, površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja (kartografski prikaz br. 4 Građevinska područja naselja), površine oko 1,6 ha, namijenjena gradnji ugostiteljsko-turističkih i pratećih sportsko-rekreacijskih sadržaja, za koju su uvjeti gradnje utvrđeni čl. 44.e.
- N11, površina posebnih uvjeta-odmaralište za djecu, (kartografski prikaz br. 4 Građevinska područja naselja M 1.: 5.000), za koju su uvjeti gradnje i rekonstrukcije utvrđeni čl. 44.f

Mjesna tržnica

#### Članak 98.

Planira se izgradnja nove mjesne tržnice u sklopu novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana, (označen planskom oznakom N6 i prikazan na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Nova tržnica mora sadržavati otvoreni prostor za štandove veličine cca 300 m<sup>2</sup>, te još 300 m<sup>2</sup> zatvorenog poslovnog prostora (ugostiteljstvo, trgovine, uslužni servisi) uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača.

Potrebna parkirališna mjesta tržnice riješiti u sklopu zajedničkog parkirališta (javne garaže) poslovno-stambenog centra naselja Fažana (N6).

Uvjeti za izgradnju određeni su u članku 162. ovih Odredbi.

Trgovački centar (K2)

#### Članak 99.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana određena je površina cca 1,15 ha namijenjena manjem trgovačkom centru, označena planskom oznakom K2 i prikazana na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Javne površine mogu se koristiti za povremena javna događanja, sukladno UPU-u i odgovarajućim aktima Općine Fažana.

Kultura, sport i rekreacija

## Sport i rekreacija

### Članak 100.

PPUO-om su planirane površine namijenjene za sport i rekreaciju unutar građevinskih područja naselja Fažana i naselja Valbandon. Prikazane su planskim oznakama R8<sub>1</sub>, - R8<sub>2</sub> na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a, a planirane su za potrebe stanovništva, gostiju te članova i igrača sportskih klubova.

Površine sportsko rekreacijske namjene u naselju planiraju se kao nogometni centar Fažana, planske oznake R8<sub>1</sub> površine cca 5,1 ha, i kao sportski centar Valbandon, planske oznake R8<sub>2</sub> površine cca 1,2 ha, i kao sportski centar skate park, planske oznake N8, (prikazan na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja) površine cca 0,27ha u naselju Fažana.

Na području sportsko rekreacijske namjene planske oznake R8<sub>1</sub> unutar građevinskog područja naselja Fažana je planirana izgradnja dvaju nogometnih igrališta (glavno i pomoćno), građevine s pratećim sadržajima, tribine i drugih građevina potrebnih za rad nogometnog centra.

Površina planske oznake R8<sub>2</sub> planirana je za izgradnju jednog nogometnog igrališta, građevine s pratećim sadržajima (svlačionice, sanitarije i klupske prostorije) i drugih sportsko rekreacijskih sadržaja. Moguća je izgradnja manjih, isključivo montažnih tribina.

Na površini sportsko rekreacijske namjene iz prethodnog stavka, planira se temeljem UPU-a u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevna čestica je površine najmanje 0,5 ha, a najviše kao površina zone,
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,8, od čega za gradnju građevine visokogradnje najviše 0,1,
- koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice određuje se kao dvostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (kig) za građevine visokogradnje,
- visina građevine je najviše 10 m, katnosti najviše P+1,
- udaljenost građevine visokogradnje od granice građevne čestice najmanje 5,0 m,
- udaljenost građevine visokogradnje od regulacijskog pravca najmanje 10 m,
- udaljenost sportskih terena od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca najmanje 5 m,
- građevina visokogradnje je prvenstveno namijenjena pratećim sadržajima sporta i rekreacije (svlačionice, teretane, ambulanta i sl.) dok je manji dio max. 25% GBP-a moguće namijeniti pratećim sadržajima kao što su ugostiteljstvo (bez smještajnih jedinica), trgovina i dr. uslužne djelatnosti,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije kolne trake širine 2,75 m i pješački trak širine 1,5 m obostrano uz kolnik, odnosno i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za cesta,
- iznimno, širina prometne površine može biti i manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje,
- građevne čestice moraju imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju otpadnih voda, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu sa čl. 24. - 26. ovih Odredbi,
- unutar površina moguće je planirati i komunalne građevine (vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.), ali isključivo u svrhu opskrbe sportsko rekreacijskih građevina.
- mogu se planirati javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine te uređivati javne zelene površine, kao i urbana oprema.

Uvjeti gradnje sportskog centra - skate parka, planske oznake N8, (prikazan na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja), određeni su člankom 100.a.

#### Uvjeti za gradnju sportskog centra - skate parka naselja Fažana (planska oznaka N8)

### Članak 100.a.

Gradnja sportskog centra - skate parka Fažana označenog planskom oznakom N8 (na kartografskom prikazu br. 4 Građevinska područja) planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

#### 1. Vrsta radova

Gradnja građevine rekreacijske namjene – sportskog igrališta – skate parka.

Moguća izgradnja tribina sa pratećim i pomoćnim sadržajima, uređenje kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme.

#### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Planira se unutar građevinskog područja naselja Fažana, označenog planskom oznakom (N8) u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja" u mjerilu 1:5.000;

### 3. Namjena i način gradnje građevine

Namjena građevina je rekreacijska – sportsko igralište skate park s mogućnošću gradnje tribina. Moguće planirati i druge srodne programe poput penjačkih stijena, i sl.

Zahvat u prostoru se sastoji od: parterne građevine: sportskog igrališta - skate parka koji se sastoji od rampi i vozne površine koja povezuje rampe, i građevine visokogradnje: tribine za posjetitelje. Ispod gledališta planirati pomoćne i prateće sadržaje poput sanitarija, ostave, spremišta, i sl.

4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina  
Ukupna korisna površina pratećih i pomoćnih sadržaja iznosi do 100m<sup>2</sup>.  
Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: 0,7.  
Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi: 0,7

Najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu nadzemnu etažu. (P);  
- visina tribina ukupno 3,5 m

### 5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza za slične zahvate, i uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Moguća je i postava odgovarajućih bukobrana.

### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 2.000,00 m<sup>2</sup>.

### 7. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevnog od regulacijskog pravca iznosi 6 m.  
Najmanja udaljenost gradivog dijela od granice građevne čestice iznosi 3 m.

### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

U sklopu rješenja grade se i uređuju pristupne pješačke staze.  
Zelenu površinu (drveće i nisko raslinje) planirati tako da bude uklopiva u cjelinu, bez stvaranja nepotrebnih ograda i zapreka.  
Planirati 9 parkirnih mjesta.

### 9. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu  
Građevina se priključuje na prometnu i komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Odvodnju s parkirališta i kolnog prilaza riješiti zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (slivnici, odvodne kanalice) u oborinsku odvodnju prometnice uz koju se gradi.  
Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

### 11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.  
Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno ovom Planu.

## Članak 100.b.

Površina planske oznake R6 planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene – polivalentni sportsko rekreacijski centar, na području postojećeg nogometnog igrališta.

Polivalentni sportsko rekreacijski centar planira se temeljem UPU-a u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevna čestica je površine predmetnog građevinskog područja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,3, a koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 0,8,
- na udaljenosti 15-100 m od obalne crte mogu se postavljati montažne i privremene građevine za potrebe sportskih natjecanja, ugostiteljskih sadržaja i graditi sportski tereni i infrastruktura, ali bez gradnje građevina visokogradnje,

- na udaljenosti min 100 m od obalne crte mogu se planirati građevine visokogradnje namijenjene građevinama sporta i rekreacije sa pratećim sadržajima (sportska dvorana, tribine, klupske prostorije i sl.), ali ne i smještajne građevine, visine najviše 10 m, katnost najviše P+1,
- udaljenost građevine visokogradnje od granica građevne čestice je najmanje 5,0 m,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od 5,5 i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju otpadnih voda, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta planiraju se u skladu sa čl. 24.- 26. ovih Odredbe,
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao parkovno zelenilo.

#### **Članak 100.c.**

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja namjene sport i rekreacija s uređenom plažom (R7-2) mogu se graditi građevine sporta i rekreacije s javnim pristupom i javnim parkiralištem, uređene plaže s plažnim sadržajima, dječjim igralištima, sanitarijama i fitnessom na otvorenom prostoru, kao i ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima. Na predmetnom području može se graditi u skladu sa uvjetima iz članka 83.c, stavak 5. ovih Odredbi.

### **Kultura**

#### **Članak 101.**

Planira se izgradnja dvaju novih polivalentnih građevina, jedne na području lokaliteta „Budicin“ unutar građevinskog područja naselja Fažana i druge unutar građevinskog područja naselja Valbandon.

Te polivalentne građevine služile bi svim oblicima lokalnog kulturnog djelovanja (amaterska kulturno-umjetnička društva, samostalni umjetnici), ali i za organizaciju javnih manifestacija, te se predviđaju za prijam i istovremeni boravak do 150 osoba. Unutar građevine moguć je smještaj bazena.

Površina na lokalitetu „Budicin“ u naselju Fažana označena je planskom oznakom D8 i određena na kartografskom prikazu br. 4 Građevinska područja u mj. 1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Detaljni uvjeti uređenja i izgradnje površine namijenjene izgradnji polivalentne građevine (D8) unutar građevinskog područja naselja Fažana odrediti će se UPU-om, uz sljedeće opće uvjete:

- površina građevne čestice namijenjene gradnji polivalentne građevine je najmanje 1 ha, a najveća je istovjetna površini zone,
- može se planirati jedna građevina osnovne namjene (polivalentna dvorana) najviše do tri (3) nadzemne etaže,
- koeficijent izgrađenosti (kig) je najviše 0,45,
- koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 1,5,
- najveća visina je do 13,5 m, a iznimno, i više sukladno posebnim propisima za sportske građevine,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5,0 m odnosno  $h/2$ , ukoliko je građevina viša od 10 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca najmanje 10,0 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguće je planirati prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu, a u površini najviše 25% GBP-a,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju otpadnih voda, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu s ovim Odredbama.

Prostori arheoloških lokaliteta utvrđenih ovim PPUO-om, nakon što se provedu cjelovita istraživanja te restauracija i konzervacija nalaza, urediti će se kao arheološki parkovi, uz odgovarajuće hortikulturno rješenje, prema posebnim uvjetima i uz nadzor nadležnog konzervatorskog odjela.

### **5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava**

#### **Članak 102.**

Širina planskog koridora javnih cesta te telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih (vodoopskrba, odvodnja i melioracijska odvodnja) građevina određena je posebnim propisima i PPIŽ-om.

PPUO-om utvrđeni koridori iz prethodnog stavka ne mogu se mijenjati planovima užih područja, osim u slučaju da se temeljem novih istraživanja i spoznaja utvrdi neprovedivost realizacije planiranih građevina unutar tih koridora.

Komunalnu infrastrukturu potrebno je u pravilu planirati izvan kolnih površina, a u zaštitnom zelenom pojasu cesta.

Položaj i trasa infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora županijskih i lokalnih cesta definirati će se posebnim projektima u skladu sa prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste te u skladu sa čl. 55. Zakona o cestama (NN br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22).

Komunalnu infrastrukturu, kad god je to prostorno moguće, treba projektirati izvan kolnih površina javnih razvrstanih cesta.

### Članak 103.

Prometna mreža planira se sukladno kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi - Promet grafičkog dijela PPUO-a, kao osnovnim usmjerenjem, a pobliže će se razraditi projektima pojedinih prometnica i njihovih raskrižja.

Spojeve na županijske i lokalne ceste na području obuhvata PPUO-a potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01, 90/22) te ostalim zakonima, propisima i normativima.

Pristup građevnih čestica na županijske i lokalne ceste potrebno je planirati preko sabirnih i ostalih ulica.

### Članak 104.

PPUO određuje izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih cesta u cilju poboljšanja ukupne cestovne mreže te osiguranja boljeg prometnog povezivanja i kvalitetnijeg pristupa do pojedinačnih građevinskih područja.

Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama i na temelju PPUO-om utvrđene cestovne mreže javnih i nerazvrstanih cesta i putova.

Zaštitni koridor planiranih javnih cesta izvan naselja je pojas u kojem nije dozvoljena gradnja ili rekonstrukcija građevina visokogradnje, a utvrđuju se u Tablici 6:

**Tablica 6.**

Kategorija javne ceste	Širina zaštitnog koridora (m)
Županijske ceste	70
Lokalne ceste	50

Ako se za građenje građevina i instalacija unutar zaštitnog pojasa javne ceste izdaje akt za provedbu plana i građevinska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste, ovisno o kategoriji prometnice, a prema članku 55. Zakona o cestama. Zaštitni pojas javnih cesta mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa sa svake strane i iznosi za:

- županijske ceste - 15 m.
- lokalne ceste - 10 m.

Spojeve na javne ceste potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN br. 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini HRN U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01, 90/22), ostalim zakonima, propisima i normativima.

Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je omogućiti preko sabirnih i ostalih ulica.

Zaštitni pojas uz javne ceste te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste na području općine Fažana temeljem odgovarajuće odluke Općine.

Osim prometnica koje su utvrđene u grafičkom dijelu PPUO-a, UPU-om i odgovarajućim aktima za provedbu plana i građevinskim dozvolama, mogu se planirati i druge nerazvrstane ceste i ostale prometne površine.

Planirane nerazvrstane ceste do građevinskih područja i u građevinskim područjima uvjetuju se s minimalnim profilom 7,0 m (5,5 m kolnik i 1,5 m jednostrani pješački nogostup).

Za potrebe zaštite od požara prometnice moraju udovoljiti sljedećim uvjetima:

- vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed,



- slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila,
- predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu.

Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, cjelinama od povijesnog značenja ili u posebnim okolnostima ne može ostvariti slobodni profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava, može se odobriti i smanjenje profila (gabarita) ceste u skladu s odlukom Općine Fažana.

Postojeće prometnice u izgrađenim dijelovima naselja, iznimno se zadržavaju u zatečenom profilu, koji za dvosmjerni promet treba osigurati širinu kolnika od min. 5,0 m, a za jednosmjerni minimalno 3,0 m te su tada kolno pješačke, odnosno sukladno važećem Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Čvorište Vodnjan - jug u koridoru državne ceste DC-75 (koje se nalazi na području Općine Vodnjan) potrebno je izvesti sa svim pristupnim pravcima, a posebno s pristupnim pravcem Magornja - čvorište Vodnjan - jug i rekonstrukcije postojećih prometnica od istog do županijske ceste Ž 5115.

Novoplanirana sabirna prometnica Puntizela (područje Grada Pule) - Šurida - Ližnjamor (područje Općine Vodnjan) - Valmarin (područje Grada Pule) - Zračna luka Pula (područje Općine Ližnjan), u dijelu obuhvaćenom ovim PPUO-om, izvesti će se unutar propisanog zaštitnog koridora i spojem na Ž 5115 čvorom u jednoj razini.

Novoplanirana obilaznica naselja Fažana izvesti će se u skladu sa Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01, 90/22).

Za obilaznicu naselja Fažana spoj s postojećom županijskom cestom Ž 5115 planira se cestovnim čvorom u dvije razine, između naselja Fažana i Valbandon, na taj način da se i izgrađeni dio priključne ceste i kružnog toka uz TRP BI Village u Valbandonu uključi u rješenje čvora.

Pješačko-biciklističke prometnice izvoditi će se u min širini 3,0 m.

Tip planiranog raskrižja županijske ceste ŽC5118 i planiranih ostalih cesta koje nisu javne definirati posebnim projektima.

### *Benzinske postaje*

#### **Članak 104.a.**

Benzinske postaje mogu se planirati izvan građevinskog područja u zaštitnom pojasu javne ceste, sukladno Pravilniku o korištenju cestovnog zemljišta i obavljanju pratećih djelatnosti na javnim cestama.

Omogućava se planiranje benzinskih postaja i na lokacijama unutar građevinskih područja za koje se mogu osigurati odgovarajući prometni uvjeti i mjere zaštite okoliša u odnosu na kontaktnu namjenu prostora.

PPUO-om su određene benzinske postaje kao prometne građevine – dio ulice i to postojeće benzinske postaje te planirane benzinske postaje koje se grade uz prometnice.

Benzinske postaje mogu planirati i na drugim lokacijama pod uvjetom da su smještene u gospodarskim zonama/površinama za proizvodnu i poslovnu namjenu te za potrebe luka.

Točna lokacija planiranih benzinskih postaja odredit će se:

- ovim PPUO-om propisanim UPU-ima,
- u postupku izdavanja akata za provedbu ovog PPUO-a u skladu s idejnim projektom, sukladno posebnom propisu.

U sklopu benzinske postaje moguće je planiranje parkirnih površina te građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija te praonice motornih vozila.

Benzinske postaje se grade, odnosno postojeće rekonstruiraju, prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je najmanje 3.000 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice je 0,3,
- površina zemljišta pod građevinom građevine visokogradnje može iznositi najviše 300 m<sup>2</sup>,
- građevina visokogradnje i nadstrešnica moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 5m,
- najmanja udaljenost podzemnih građevina (ukopani rezervoari i dr.) i drugih instalacija od granice građevne čestice iznosi 3 metra
- dozvoljena je gradnja jedne (1) nadzemne etaže, ukupne visine najviše 6 m,
- prostor s agregatima za istakanje goriva može se natkriti nadstrešnicom najviše 400 m<sup>2</sup> tlocrtnne površine, ukupne visine najviše 8 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Postojeće benzinske postaje rekonstruiraju se prema uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, odnosno u postojećim gabaritima uz poštivanje granične vrijednosti (tlocrtnne površine se ne povećavaju, ako su veće od dopuštenih i postojeće udaljenosti se ne smanjuju ukoliko su manje od dozvoljenih PPUO-om).

**Promet morem****Članak 104.b**

Na području Općine Fažana planirane su sljedeće površine i građevine za promet morem:

- a. morske luke otvorene za javni promet:
  - županijskog značaja Fažana (planirana)
  - lokalnog značaja Valbandon (postojeća)
  - sidrište u Fažanskom kanalu, kao izdvojeno lučko područje
- b. Kopneni dio za potrebe luke otvorene za javni promet Fažana planira se u dijelu građevinskog područja naselja Fažana.
- c. Kopneni dio luke otvorene za javni promet Valbandon (LOK) planira se kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno je za dio obveznih sadržaja luke na kopnu, a u skladu s tehnološkim i funkcionalnim potrebama luka planira se u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

**Plinifikacija****Članak 105.**

Na trasi plinovoda DN450/50 Ivana K – terminal Pula, određen je sigurnosni pojas od 100 m lijevo i desno od cjevovoda, unutra kojeg za sve zahvate u prostoru posebne uvjete utvrđuje PLINACRO.

U sigurnosnom pojasu iz prethodnog stavka zaštitni pojas je:

- za promjer cjevovoda do 125 mm - 10 m;
- za promjer cjevovoda od 125 mm do 300 mm - 15 m;
- za promjer cjevovoda od 300 mm do 500 mm - 20 m;
- za promjer cjevovoda veći od 500 mm - 30 m.

U zelenom pojasu širokom 5 m, lijevo i desno od osi cjevovoda, zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 m.

Kod paralelnog vođenja infrastrukturnih instalacija (odvodnja, vodovod, plinovod, el. kablovi, tel. kablovi i ostalo) s instalacijama plinovoda minimalna međusobna udaljenost mora biti 5 m, računajući od vanjskog ruba infrastrukturnih instalacija do vanjskog ruba instalacija plinovoda.

Na mjestima križanja drugih infrastrukturnih instalacija s instalacijama plinovoda iste obavezno treba postaviti ispod instalacija plinovoda. Vertikalna udaljenost mora biti najmanje 0,5 m, računajući od donje kote plinovoda do gornje kote cjevovoda ili kabela drugih instalacija. Kut križanja mora biti između 90° i 60°. Iznad mjesta križanja obavezno se postavlja pocinčana rešetka, kao oznaka da ispod postojećeg cjevovoda prolazi najmanje još jedan cjevovod ili kabel.

Zaštitni sigurnosni prostor oko pojedinih građevina i instalacija određuju:

- Zakon o osnovama sigurnosti transporta naftovodima i plinovodima (Sl. list br. 64/73, 53/91),
- Zakon o rudarstvu (NN br. 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23),
- Pravilnik o tehničkim normativima pri istraživanju i eksploataciji nafte, zemnih plinova i slojnih voda (Sl. list br. 43/79, 43/79, 41/81, 15/82. i NN br. 53/91.),
- Pravilnik o tehničkim normativima i uvjetima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (Sl. list br. 6/85, NN br. 53/91),
- Pravilnik o tehničkim uvjetima i normativima za određivanje minimalnih udaljenosti objekata i cjevovoda u vlasništvu INA, d.d., SD Istraživanje i proizvodnja nafte i plina od građevina u prostoru (oznaka projekta: 2842-E, rujan 2013. godine).

Uz plinovod DN 700 radnog tlaka 75 bara određuje se zaštitni pojas od 30+30 m od osi plinovoda, unutar kojeg nije moguće građenje građevina osim prometnica i građevina komunalne infrastrukture. Uz druge plinovode određuje se zaštitni pojas u skladu s posebnim propisima, ali koji ne može biti manji od 3+3 m od osi plinovoda.

Plinovodi u podmorskom dijelu izvode se polaganjem na dno s kotvljenjem, a u kopnenom dijelu ukapanjem, a sve to sukladno posebnim propisima.

PPUO-om je određeno da se buduće trase plinovoda polažu sukladno idejnom rješenju, odnosno idejnom projektu plinifikacije grada Pule i okolnih naselja prirodnim plinom (Inženjering za naftu i plin d.o.o. Zagreb, 2004.g.).

Navedenim rješenjem iz prethodnog stavka ovog članka planirano je polaganje budućih ST plinovoda D 160, tlaka 4 bara.

Planirani koridori lokalnih plinovoda trebaju biti širine 6 m, a mogu se izvoditi i u slobodnom profilu postojećih ili planiranih prometnica najmanje širine 6 m.

Do priključka na plinovodnu mrežu omogućuje se postavljanje spremnika za ukapljeni plin i opskrba korisnika sukladno odgovarajućim propisima.

## Elektroenergetika

### Članak 106.

Postojeća transformatorska stanica 35/10 (20) kV rekonstruirana se u 110/20 kV transformatorsku stanicu. Elektroenergetska mreža naponske razine 35 i 10 kV biti će zamijenjena 110 i 20 kV naponskom razinom. Planirani 110 kV dalekovod je na trasi Guran-Fažana.

Unutar građevinskih područja naselja i drugih izdvojenih građevinskih područja izgradnja 20 kV mreže izvoditi će se isključivo kabliranjem

U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja (TRP Fažana Pineta, TRP Fažana - sjever, TRP Valbandon - jug, Poslovna zona San Pellegrino i ostalim izdvojenom građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene koja se nalaze izvan prihvatljivog dosega postojeće niskonaponske mreže), ili na lokacijama uz takva građevinska područja, graditi će se nove 20/0,4 kV trafostanice i nova 20 kV kabelska mreža, a po potrebi i posebnim uvjetima poduzeća za distribuciju električne energije i nova 20 kV kabelska mreža. Lokacije građevina i trase mreža unutar građevinskih područja utvrđuju se UPU-om.

## Telekomunikacije

### Članak 107.

Pored proširenja kapaciteta postojećih komutacijskih građevina fiksne telekomunikacijske infrastrukture, planira se izgradnja novih komutacijskih građevina - UPS-a (udaljenog pretplatničkog stupnja) unutar građevinskih područja naselja Fažana i građevinskog područja naselja Valbandon. Lokacije UPS-a utvrditi će se UPU-om ili u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana.

U skladu s porastom prometa u fiksnoj telekomunikacijskoj mreži, postojeći metalni vodovi biti će zamijenjeni optičkim kablovima.

Unutar područja zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane zračne linije i priključci u fiksnoj telekomunikacijskoj mreži će biti zamijenjeni podzemnima.

Prilikom planiranja novih koridora vodova treba primijeniti sljedeća načela:

- za građevinska područja naselja Fažana i Valbandon, kao i unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja: podzemno u površinama pješačkih staza ili zelenih površina,
- u ostalim izdvojenim građevinskim područjima naselja: podzemno i/ili nadzemno u površinama pješačkih staza ili zelenih površina,
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno sljedeći koridore prometnica. Iznimno kad je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica vodeći računa o pravu vlasništva.

Planira se znatan porast telekomunikacijskog prometa u pokretnim komunikacijama, za što će biti potrebno pojačati postojeće (samostojeće antenske stupove) izvan područja obuhvata PPUO-a, ali s mogućnošću izgradnje i jedne osnovne postaje (samostojećeg stupa) na području obuhvata UPU-a

Antenski stup mora imati građevni dio za postavljanje više uređaja postojećih i budućih operatera.

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanja kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija). U skladu s navedenim planovima, uz postojeće i trenutno planirane lokacije antenskih stupova koje se instaliraju na postojeće građevine, na području obuhvata PPUO-a potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje dodatnih osnovnih postaja s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

PPUO-om je planirano elektroničko komunikacijsko područje (unutar radijusa 1500 m) za smještaj antenskih stupova, kako je prikazano na kartografskom prikazu list 2.2. grafičkog dijela PPUO-a.

Unutar područja elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti na dozvoljavaju, izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja max 2 niža stupa koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevine) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (HAKOM, prosinac 2009).

Izgradnju potpune infrastrukture kabelske kanalizacije (KK) planirati u koridorima javnih površina širine 1 m s obje strane prometnica, uz sljedeće napomene:

- postojeće TK kapacitete treba izmjestiti u novoizgrađenu KK infrastrukturu,
- privode KK planirati za sve građevne čestice na području obuhvata PPUO-a,

- kapacitete i trasu KK veličine zdenaca KK i broj cijevi planirati sukladno koncentraciji stambenih i poslovnih građevina.

Glavnu trasu novoplanirane KK treba usmjeriti na postojeću komutaciju, ali u rubnim dijelovima treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa, dimenzija 2x1x2 m za koju lokaciju je potreban EE priključak ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku parcelu. U rubnim dijelovima treba predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.

U slučaju potrebe izgradnje magistralnih elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) kapaciteta za povezivanja susjednih područja, potrebno je omogućiti formiranje koridora za kapacitete koji nisu u funkciji samog područja iz obuhvata PPUO-a.

U cilju postizanja što višeg nivoa komunalnog uređenja potrebno je planirati i adekvatan broj javnih govornica do kojih je potrebno utvrditi i pristup osobama s invaliditetom.

Uporabu postojećeg slobodnog prostora planirati u izgrađenoj kabelskoj kanalizaciji, primjenom tehnologije mikrocijevi namijenjenih za mikro-svjetlovodne kabele. Cijevi malog promjera i cijevi promjera od 50 mm predstavljaju uobičajeno rješenje pri gradnji kabelske kanalizacije. Mikrocijevi se polažu kao mikrocijevna struktura u rov pored cijevi malog promjera, ili umjesto njih, kao uobičajeno rješenje pri gradnji kabelske kanalizacije. Gradnja kabelske kanalizacije može se izvesti i tehnologijom minirovova i mikrorovova.

Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN br. 88/01),
- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN br. 76/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o gradnji (NN br. 53/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i -povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN br. 42/09),
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN br. 155/09),
- Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN br. 131/12, 92/15, 10/21).

#### Članak 107a.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima u naselju i izvan naselja, bez detaljnog definiranja lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja područja signalom koji će se emitirati, uz načelo zajedničkog korištenja, gdje god je to moguće.

Za postavu baznih stanica potrebno akceptirati i sve druge elemente zaštite definirane ovim planom.

### Vodoopskrba

#### Članak 108.

Kapaciteti vodosprema "Carpi", "Magornja" i "Belci", kao i kapacitet cjevovoda Ø 150 od vodospreme "Carpi" i Ø 250 od vodospreme "Belci" biti će revidirani sukladno planiranim kapacitetima utvrđenima ovim PPUO-om, te će se po potrebi isti povećati, ali na istim lokacijama vodosprema, odnosno u istim koridorima cjevovoda (veći profil ili dupliranje cjevovoda unutar iste trase).

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- koridor služnosti za cjevovod do Ø 300 je 6 m (3 m lijevo i desno),
- koridor služnosti za cjevovod veći od Ø 300 je 8 m (po 4 m lijevo i desno).

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina vodoopskrbe unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od Vodovoda Pula d.o.o., uz obaveznu izradu detaljnog hidrauličkog proračuna.

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu projektirati unutar koridora javnih prometnica;
- dubina kanala vodovodna mreža mora osiguravati pokriće tjemena cijevi s minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini teren;
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i električnog kabela, električni kabel se postavlja ispod vodovodne mreže na razmaku od najmanje 30 cm i to u zaštitnu cijev;
- vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijske cijevi ili kroz reviziono okno kanalizacije;

- kanalizacijska cijev oborinskih i fekalnih voda treba biti udaljena od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizacijska cijev se postavlja ispod cjevovoda pitke vode.
- minimalni razmak TK kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i TK kabela, TK kabel se polaže ispod vodovodne mreže i to u zaštitnu cijev;
- razmak između vodovodne mreže i plinovoda mora biti u uzdužnom pravcu najmanje 50 cm. Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i plinovoda, plinovod se polaže ispod vodovodne mreže na primjerenom razmaku uz označavanje trakom;
- potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom;
- za projekte prema ovim posebnim uvjetima potrebno je u postupku ishođenja akata, akata za provedbu plana i građevinske dozvole, ishoditi Potvrdu o suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Vodovoda Pula sukladno važećem Zakonu o vodama;
- potrebno je pri izradi projektne dokumentacije poštivati važeće zakonske propise, uredbe i norme, Svi tehnički uvjeti izgradnje i projektiranja te priključenja građevina na vodovodnu mrežu moraju se uskladiti sa Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodne usluge javne vodoopskrbe Vodovoda Pula br. 1321/2013 od 01.03.2013., donesene na temelju odredbe čl. 215. Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23).

## Odvodnja

### Članak 109.

Na području Općine Fažana mreža odvodnje je poddimenzionirana jer je projektirana prije 30 godina, na osnovu tadašnjih planskih dokumenata i za kapacitet uređaja I. faze od 200l/sec.

Preporučuje se izrada Studije ili Idejnog projekta odvodnje za područje Općine Fažana, kojom će se utvrditi maksimalni kapaciteti kolektora, crpnih stanica, uvažavajući činjenicu da se na kanalizacijsku mrežu Općine Fažana priključuju i otpadne vode iz naselja susjednih JLS. Sustav odvodnje potrebno je planirati za plansko razdoblje do 2040.g.

Sustav odvodnje otpadnih voda mora se predvidjeti kao razdjelni, što znači odvojeno sustav otpadne odvodnje od sustava oborinske kanalizacije.

Odvodnja otpadnih voda TRP-ova, TP-a i TZ-ova mora biti riješena zatvorenim sustavom s pročišćavanjem.

Sve otpadne vode transportiraju se putem CS Badel na postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Peroj, koji je na području Grada Vodnjana.

Za uređaj za pročišćavanje otpadnih voda potrebno je osigurati dostatan prostor za II. stupanj pročišćavanja (*izgradnja II. stupnja pročišćavanja propisana je Vodovodno-komunalnom direktivom RH obavezno do 31.12.2013.g.*). Izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda odnosi se na povećanje kapaciteta uređaja i stupnja pročišćavanja otpadnih voda.

Postojeći podmorski ispust potrebno je produžiti i napraviti paralelni podmorski ispust.

Sadržaj septičkih jama potrebno je zbrinjavati na prihvatnoj stanici, čija je izgradnja planirana u sklopu uređaja za pročišćavanje Peroj.

Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja moraju se priključiti na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, pod uvjetima utvrđenim ovim PPUO-om i posebnim propisima.

Iznimno, izdvojena građevinska područja izvan naselja, ukoliko se ne mogu priključiti na postojeći sustav odvodnje, moraju imati svoj zasebni sustav odvodnje s pročišćavanjem, sukladno važećim propisima i uvjetima nadležne službe za zaštitu voda.

Sanitarne otpadne vode građevina unutar prostora Plana potrebno je riješiti sukladno „Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda“ (SL.N. 01/03) odnosno članka 67. Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23).

Na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje, iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina određenih ovim PPUO-om, iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES, uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama. Po osiguranju uvjeta za priključenje na sustav javne odvodnje, vlasnik, odnosno korisnik, nepropusne sabirne jame obavezan je izgraditi odgovarajuću internu kanalizaciju, te se priključiti na sustav javne odvodnje.

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda, u građevinskim područjima naselja, mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđene za građenje. Iznimno, kada nema mogućnosti gradnje unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina moguće je mrežu odvodnje graditi i preko građevnih čestica.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, a zbog postojećeg podkapacitiranog kanalizacijskog sustava, investitor je obavezan od javnog isporučitelja zatražiti uvjete i suglasnost za priključenje. Nakon izvršene rekonstrukcije kanalizacije tražiti uvjete i suglasnost za priključak (čl. 161. Zakona o vodama). Ova obveza prestaje nakon rekonstrukcije kanalizacijskog sustava od C.S. Valbandon do C.S. Badel.

Prije izrade tehničke dokumentacije za građenje pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 143 Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 5 Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10, 79/13 i 09/14).

Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije ne prelaze vrijednosti određene čl.3 tablica 1 – za ispuštanje u sustav javne odvodnje Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15 i 03/16).

Nakon priključenja investitor je dužan dostaviti isporučitelju geodetski elaborat o izvršenom snimanju priključka i interne kanalizacije.

Kod izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina odvodnje unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishodovati posebne uvjete projektiranja, građenja i priključenja od tvrtke Pragradne te obavezno izraditi detaljni hidroulički proračun.

Prilikom projektiranja treba se pridržavati posebnih zakona, propisa, uredbi i normi koje tretiraju odvodnju otpadnih voda kao i Općih uvjeta javnog isporučitelja (Pravilnik o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda - NN br 3/11).

Za kolektore potrebno je osigurati:

- koridor služnosti za magistralni kolektor je 2m + 2m od cjevovoda,
- koridor služnosti ostalih cjevovoda je 1m + 1m od cjevovoda.

Koridori za planirane vodove smatraju se rezerviranim površinama i u njihovoj širini duž cijele trase nije dozvoljena nikakva izgradnja do utvrđivanja stvarne trase i zaštitnog pojasa donošenjem prostornog plana užeg područja, odnosno izdavanjem akta za provedbu prostornog plana i građevinske dozvole. Unutar koridora, koji se smatra zaštitnim pojasom, nije dozvoljena izgradnja građevina visokogradnje, a svi ostali zahvati u prostoru podliježu obvezi ishođenja posebnih uvjeta i suglasnosti javnog isporučitelja.

Oborinska odvodnja će se gravitacijski skupljati kolektorom planiranim unutar koridora svih postojećih i planiranih ulica te usmjeravati prema ispustima ili upojnim bunarima uz prethodno odgovarajuće pročišćavanje.

Planske smjernice za trasu, dimenzije i položaj kanalizacijskih vodova u okviru pojedine ulice su orijentacijski i služe kao podloga za daljnje projektiranje. Navedene smjernice i trase moguće je mijenjati tijekom izrade projektnog rješenja ili usklađenja s drugim infrastrukturnim sustavom, pri čemu treba položaj kanalizacije zadržati unutar određenog prometnog koridora.

Dio oborinske odvodnje moguće je koristiti kao tehnološku vodu tj. sakupljati u posebni spremnik za tehnološke potrebe (požar, polijevanje zelenih površina i ulica te sl.).

Odvodnja oborinskih voda će se izvoditi kao razdjelna mreža u svim postojećim zahvatima planiranim ovim PPUO-om i to na sljedeći način:

- odvodnja oborinskih voda planira se sa svih kolno pješačkih površina i platoa, sa svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda, kao i iz prirodnih depresija,
- oborinske vode mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sustava sukladno članku 63. Zakona o vodama,
- sva oborinska kanalizacija mora biti potpuno vodonepropusna,
- prije ispuštanja onečišćenih oborinskih voda u recipjent ili spremnike za korištenje tih voda za tehnološke potrebe, iste će se tretirati preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje (separator, mastolov, pjeskolov),
- građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici, a s javnih površina i građevina gradi i održava Općina Fažana sukladno članku 125. Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23),
- oborinska odvodnja slivnog područja Fažana sjever I, dio Vodnjanske ceste od raskrižja s Vlačićevom ulicom te sjeverni dio iznad tog područja (Proštin, Perojska i Vodnjanska cesta) riješit će se na način da se oborinske vode priključe na primarni kolektor položen u trupu novo-projektirane prometnice do izljeva u more,
- oborinske vode zone Fažana sjever II i dio starogradske jezgre Fažane priključiti na postojeći oborinski kolektor u Ulici 1. svibnja, kojeg treba produžiti i ugraditi u lukobran kao obalni ispust,
- odvodnju oborinskih voda dijela starogradske jezgre potrebno je rekonstruirati zajedno s postojećim ispustima,
- treba rekonstruirati i postojeći oborinski ispust stambene zone Fažana jug II,
- postojeći otvoreni betonski kanal za odvodnju oborinskih voda u zoni UPU Ribnjak treba zamijeniti cijevima odgovarajućeg profila, jer se na njega priključuje cijelo slivno područje naselja Valbandon,
- investitor je obavezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, shodno članku 143. Zakona o

vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. "Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata" (NN br. 9/20,39/22).

Kako bi se smanjio unos oborinskih voda u more, temeljem ovog PPUO-a treba izraditi Studiju sekundarnog korištenja oborinskih voda (otpadnih voda), s ciljem mogućeg korištenja tih voda za potrebe navodnjavanja, protupožarne potrebe i potrebe održavanja javnih i zelenih površina.

Hidrološko klimatske promjene upućuju rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

Rješenje odvodnje bujičnih voda Fažane rješava se odvodnim kanalima prikazanim u kartografskom prikazu br. 2.3.B grafičkog dijel PPUO-a, u mj. 1:25.000.

Potrebno je izraditi rješenje prihvata i zbrinjavanja oborinskih voda s poljoprivrednih površina te posebno za područje naselja gdje se mora spriječiti plavljenje kao posljedice izgradnje zgrada i drugih građevina kojima je zapriječena povezanost prirodnih tokova na postojeći odvodni kanal Valbandon s ispuustom u more.

Odvodne kanale čini korito sa obostranim pojasom širine od 10 m mjereno od ruba korita, a gradnja i uređenje unutar koridora projektira se i izvodi sukladno uvjetima koje određuju Hrvatske vode.

Zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta i posebne mjere radi održavanja vodnog režima određene su člankom 126. Zakona o vodama.

#### *Priključak građevne na niskonaponsku električnu mrežu*

##### **Članak 110.**

Priključak građevne čestice na niskonaponsku električnu mrežu u pravilu se izvodi putem podzemnog kabla i ugradnjom tipskog razvodnog ormarića u sredini ogradnog zida na regulacijskom pravcu, odnosno na prizemnom dijelu pročelja građevine ukoliko je građevni pravac jednaka regulacijskom pravcu, a sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje razvodnih ormarića i brojila na području zaštićene jezgre Fažana i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Minimalna udaljenost transformatorske stanice od ruba vlastite čestice može iznositi minimalno 1 m, a veličina i oblik građevne čestice definirati će se idejnim rješenjem.

Ako se na području koje nije obveza izrade UPU-a pojavi investitor sa zahtjevom za velikom vršnom snagom koju nije moguće osigurati iz postojeće elektroenergetske mreže, odnosno za koju je potrebno izgraditi novu transformatorsku stanicu, mikrolokacija te buduće transformatorske stanice će se odrediti na građevnoj čestici investitora.

U područjima za koja je obvezna izrada UPU-a potrebno je predvidjeti električnu snagu (kW) po jedinici površine određene namjene i po tome isplanirati potreban broj transformatorskih stanica. Za transformatorske stanice potrebno je definirati mikrolokacije, veličinu čestice i trasu u skladu s kartografskim prikazom list 2.4. grafičkog dijela PPUO-a.

##### **Članak 111.**

Brisan

##### **Članak 112.**

Brisan

#### *Priključak građevne na vodovodnu mrežu*

##### **Članak 113.**

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu građevne čestice oko 1 metar iza regulacijskog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacijski pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Magistralni cjevovod Ø 250 Vodnjan – Fažana – Brijuni u dijelu koji se nalazi unutar građevinskog područja naselja Fažana izvodi se unutar profila planirane županijske prometnice.

Tijekom projektiranja vodovodne mreže potrebno je ishoditi uvjete Vodovoda Pula d.o.o. a treba se pridržavati sljedećih propisa:

- Zakon o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23),
- Izmjene i dopune Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN br.119/15, 120/16, 127/17, 66/19),
- Pravilnika o parametrima sukladnosti i metodama analize vode za ljudsku potrošnju (NN br. 64/23),
- Zakon o vodi za ljudsku potrošnju (NN br.-30/23),
- Uredba o izmjenama i dopunama Uredbe o standardu kakvoće voda (NN br. 20/23)
- Odluka o donošenju plana upravljanja vodnim područjima 2016.-2021. (NN br. 66/16),

- Pravilnik o sadržaju plana upravljanja vodnim područjem (NN br. 74/13, 53/16),
- Pravilnik o sadržaju, obliku i načinu vođenja vodne dokumentacije (NN br. 120/10),
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (Uredba o uslužnim područjima (NN br. 66/11, 47/13),
- Uredba o uslužnim područjima (NN br. 70/23),
- Pravilnik o sanitarno tehničkim i higijenskim te drugim uvjetima koje moraju ispunjavati vodoopskrbni objekti (NN br. 88/23),
- Opći i tehnički uvjeti Vodovoda Pula ([www.vodovod-pula.hr](http://www.vodovod-pula.hr)).“

#### *Priključak građevine na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda*

##### **Članak 114.**

Priključak građevine na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda u pravilu se izvodi putem priključnog ili kontrolnog okna, gravitacijski ili tlačno, od vodonepropusnih cijevi minimalnog profila –150 mm, s propisanim minimalnim padom, a sve sukladno posebnim propisima i projektu priključka.

Sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda., planiran kao razdjelni, a područja TRP-ova, TP-a i TZ-a moraju se planirati sa zatvorenim sustavom s pročišćavanjem.

Na području obuhvata PPUO-a se zabranjuje priključenje otpadne odvodnje na sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je isti izveden kao razdjelni.

Za građevine koje se sukladno ovim odredbama mogu graditi izvan građevinskih područja kao i za izdvojena građevinska područja izvan naselja određena ovim PPUO-om, a koje se ne mogu spajati na sustav javne odvodnje, odnosno do mogućeg priključenja na sustav javne odvodnje, uvjetuje se izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima. Isto se odnosi i na izdvojena građevinska područja izvan naselja turističkih područja (TP) "Barbo", "Magornja", "Stancija Belci", "Marana" i "Proštin" te poslovnu zonu "San Pellegrino" (I2, K3).

Na područjima gdje nije izgrađen sustav otpadne odvodnje, iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina određenih ovim PPUO-om, iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES, uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama. Po osiguranju uvjeta za priključenje na sustav javne odvodnje, vlasnik, odnosno korisnik nepropusne sabirne jame obavezan je izgraditi odgovarajuću internu kanalizaciju te priključiti se na sustav javne odvodnje.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Priključak na sustav otpadne odvodnje izvodi se u pravilu gravitacijski. Kada to nije moguće, za pojedinu građevinu, izvodi se tlačno.

Kad nije moguće gravitacijsko priključenje za više građevina, tada se priključenje vrši tlačno putem lokalne crpne stanice.

Otpadne vode naselja Fondole, dijela Galižane i površina/zona industrijske namjene Galižana priključene su na kolektor otpadnih voda ulice Pineta u Valbandonu, koji je potrebno rekonstruirati.

Točna trasa kanalizacije određuje se na bazi podataka iz geodetskog snimka terena, položaja postojećih instalacija i hidrauličkog proračuna.

Etapnost izgradnje cjelovitog sustava odvodnje potrebno je definirati Idejnim projektom sustava odvodnje otpadnih voda.

Priključak oborinskih voda s pojedinih čestica u sustav javne odvodnje oborinskih voda iznimno je moguć pod uvjetom da se dispozicija oborinske vode ne može riješiti na samoj čestici zbog slabe upojnosti tla.

#### *Priključak građevne čestice na telekomunikacijsku mrežu*

##### **Članak 115.**

Priključak građevne čestice na telekomunikacijsku mrežu (a po potrebi i na CATV mrežu) u pravilu se izvodi putem standardiziranog kabela odgovarajućeg profila i njegovog spajanja na najbliži vanjski izvod, sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

#### *Priključak građevne čestice na plinoopskrbnu mrežu*



**Članak 116.**

Priključak građevne čestice na plinoopskrbnu mrežu se u pravilu izvodi izvedbom priključka unutar građevne čestice na propisanoj dubini i njegovim priključenjem na ulični plinovod, sukladno posebnim propisima.

Do izgradnje plinoopskrbne mreže, na građevnim česticama se, sukladno posebnim propisima, omogućava postavljanje odgovarajućih spremnika za propan-butan.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

*Priključak građevne čestice na prometnu površinu***Članak 117.**

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

Izuzetno, za stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima, pristupna cesta do građevne čestice može biti na udaljenosti većoj od 30 m od prometnice višeg reda, a tada mora imati ugibalište na udaljenosti od najmanje 100 m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 10%.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

**Članak 118.**

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnom površinom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjerena po pristupnoj prometnici, nije veća od 150 m. Izuzetno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 10 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

**Članak 119.**

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak širine 1,5 m uz prometne trake. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

**Članak 120.**

U slučaju kada se između građevne čestice i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine /zeleni pojas, odvodni jarak i drugo sl. kolni i pješački prilaz se omogućava preko tih javnih površina.

**Članak 121.**

Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

**Članak 122.**

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni prilaz na koji se bez zaustavljanja može pristupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti.

### Članak 123.

Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja.

### Članak 124.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulacijski i građevni pravac podudaraju, gdje kolni prilaz može biti zadržan na istome mjestu.

### Članak 125.

Iznimno od članka 117. i 124. ovih Odredbi, PPUO-om su određeni izgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja i označeni planskom oznakom N2 (prikazano na kartografskom prikazu br.4.B Građevinska područja u mj.1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a) unutar kojih se dozvoljava neposredan pristup građevnih čestica na postojeće prometne površine (kolno pješačke) čija je širina manja od 3,0 m, pod uvjetom da je isto moguće temeljem Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.

## 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

### Članak 126.

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina sadržane u ovim Odredbama i na odgovarajući način su prikazane na kartografskim prikazima br. 3.1. i 3.2. grafičkog dijela PPUO-a.

Na području Općine Fažana ne nalazi se niti jedno područje zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19).

Dijelovi područja Općine Fažana sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. 80/19) nalaze se u obuhvatu:

- područja očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove (POVS) HR5000032 Akvatorij zapadne Istre i čiji obuhvat se poklapa sa obuhvatom područja očuvanja značajnog za ptice (POP) HR1000032 Akvatorij zapadne Istre.

Za područja iz prethodnog stavka ovog članka, koja su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.1. grafičkog dijela PPUO-a, odredbama PPIŽ propisuje se obaveza ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu za planirane zahvate u području ekološke mreže (sukladno Zakonu o zaštiti prirode NN br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19) što se i ovim PPUO-om preuzima.

Mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrsta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i mjerama očuvanja ptica u području ekološke mreže (NN br. 111/22).

#### VODOMAR (*Alcedo atthis*)

- radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju;

#### CRNOGRLI PLIJENOR (*Gavia arctica*) I CRVENOGRLI PLIJENOR (*Gavia stellata*)

- bez mjere

#### MORSKI VRANAC (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*)

- ne posjećivati gnijezdilišne otoke u u razdoblju gniježđenja od 1. siječnja do 31. svibnja; provoditi smanjivanje brojnosti (eradikaciju) štakora i mačaka na gnijezdilištima;

#### CRVENOKLJUNA ČIGRA (*Sterna hirundo*)

- ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja od 20. travnja do 31. srpnja; smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti; provoditi smanjivanje brojnosti (eradikaciju) štakora i mačaka na gnijezdilištima;

#### DUGOKLJUNA ČIGRA (*Sterna sandvicensis*)

- bez mjere

### Uvjeti zaštite prirode

1. U cilju očuvanja bioraznolikosti treba očuvati obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje, šumske i zelene površine kao ekološki vrijedna područja,
2. Očuvati lokve i jezera kao vrijedna područja bogate biološke raznolikosti i kao područja od značaja za opstanak ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i vrsta,
3. Očuvati područja vrijedna za očuvanje ugroženih i rijetkih tipova staništa i vrsta te prirodnu obalu bez izmjena obalne linije, nasipanja i otkopavanja obale.
4. U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati građevinska područja i izgradnju koja neće narušiti karakteristična obilježja krajobraza, uključujući i ona koja su na temelju svoje linearne i kontinuirane strukture i funkcije bitna za migraciju, širenje i genetsku razmjenu divljih vrsta

5. Koridore infrastrukture planirati na način da u najvećoj mjeri prate postojeće infrastrukturne koridore te uz prometnice i na način da ne presijecaju šumske površine,
6. Prilikom planiranja namjena prostora (gospodarskih, turističkih i drugih područja, proširivanja postojećih građevinskih područja i planiranja zahvata izvan građevinskih područja, kao i infrastrukturnih koridora i prometnica odlagališta otpada, reciklažnih dvorišta i dr.) iste se ne smije planirati na način da njihova izgradnja ima za posljedicu gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti te ciljnih vrsta i njihovih staništa i ciljnih stanišnih tipova područja ekološke mreže kao i narušavanje cjelovitosti područja ekološke mreže.
7. Korištenje prirodnih dobara treba planirati na način da se osigura racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora te da njihovo korištenje nema za posljedicu gubitak ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže odnosno treba ih planirati na način da se održi i poboljša povoljno stanje,
8. Sve namjene prostora na području Nacionalnog parka Brijuni trebaju se planirati u skladu sa Prostornim planom Nacionalnog parka Brijuni (Narodne novine, broj 45/01),
9. Za svaki plan, program ili zahvat odnosno dijelove plana programa ili zahvata koji sam ili sa drugim planovima, programima ili zahvatima može imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

#### Mjere očuvanja biološke raznolikosti

##### **Članak 127.**

Na otvorenim sastojinama gariga *Cisto-Ericetum arboreae* (bušik bušina i velikog vrijesa) vidljiva je stalna regresija ove zajednice prema m akiji hrasta crnike i crnog jasena. Do istog dolazi radi smanjenja ispaše, tj. radi smanjenja stočnog fonda. Na mjestima gdje je regresija vidljiva, potrebno je garige održavati ispašom, kako bi se zadržala karakteristična ljepota krajolika na kojem su navedeni garizi razvijeni.

Kako sustavna istraživanja malakofaune ne postoje, a na temelju općeg europskog stanja kopnene malakofaune i veoma skromnih literaturnih podataka, mogu se istaknuti kao ugrožene vrste i podvrste koje obitavaju na područjima intenzivne urbanizacije i turizma, a pogotovo one koje se javljaju u priobalnom području (neke vrste rodova *Delima* i *Medora*). Prilikom planiranja takvih zahvata u priobalju, svakako je potrebno saznati nulto stanje malakofaune priobalja Općine Fažana, te na temelju dobivenih podataka propisati mjere zaštite.

Zabranjena je svaka radnja kojom se zakonom zaštićene i ugrožene vrste ometa i uznemiruje u njenom prirodnom okolišu, kao i ubijanje, otuđivanje prodaja i kupnja zaštićenih vrsta.

Prilikom zahvata u prostoru na istraženim i zaštićenim staništima potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode od tijela nadležnog za upravno područje zaštite prirode.

#### Mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti

##### **Članak 128.**

Za cjelokupno područje Općine Fažana potrebno je predvidjeti mjere zaštite krajobraznih vrijednosti, i to stoga što dio predstavlja prostor ograničenja ZOP-a, koji se štiti Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/9, 98/19, 67/23) kao područje od posebnog interesa za Državu, a dio ima osobine kultiviranog agrarnog krajobraza na odlično očuvanoj matrici antičke centurijacije.

Stoga, nužno je potrebno ograničiti širenje građevinskih područja prema temeljnim krajobraznim vrijednostima, a neizgrađena područja između građevnih cjelina dijelova naselja i drugih gospodarskih područja moraju se zadržati kao poljoprivredne površine ili šume posebne namjene, ili se pak mogu uređivati kao rekreacijske površine sa snažno izraženim parkovnim oblikovanjem.

Područja u kojima je visoka vegetacija oštećena požarima ne smiju se obnavljati alohtonim vrstama, koje bi mogle promijeniti teksturu i specifične kolorističke odnose koje je stvorila priroda.

Prilikom infrastrukturnih i građevinskih radova bilo koje vrste treba izvršiti dokumentaciju postojećih kažuna i suhozida (geodetski i arhitektonski snimak, fotodokumentaciju), te ishoditi posebne uvjete zaštite od nadležnog konzervatorskog odjela.

U potpunosti se zabranjuje rušenje postojećih suhozidnih građevina (kažuna), a suhozidi između polja moraju se u najvećoj mogućoj mjeri ostaviti intaktnima.

Otvaranje novih otvora u suhozidima, radi pristupa novoformiranim poljoprivrednim česticama, uvjetuje se oblikovanjem tradicionalnog ulaza s masivnim kamenim graničnicima i drvenom ogradom.

Zatečene građevine izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPUO-om uklanjaju se, a unutar građevnih područja se preoblikuju sukladno ovom PPUO i prostornim planovima užih područja.

Područja krajobraza posebno ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskih područja, na kojima se primjenjuju mjere sanacije uklanjanjem bespravnih građevina i rekultivacijom, tj. preoblikovanjem izvornog krajobraza prikazane su na grafičkom prikazu br. 3.4. ovog PPUO-a oznakom „PO“.

Rekultivacija se mora provesti na način da se u potpunosti uklone manje vrijedne građevne (spremišta, nadstrešnice, betonirane podloge za kamp kućice, provizorne sanitarije ili sl.), nakon čega površine treba agrotehničkim mjerama osposobiti za nove trajne kulture (vinogradi, maslinici, voćnjaci).

Postojeće građevine izvan građevnih područja male graditeljske vrijednosti moraju se obnoviti u postojećim gabaritima radi preoblikovanja do razine graditeljske vrijednosti uobičajenih za građevine unutar građevnih područja, što znači primjenu trajnih materijala prilagođenih ambijentu (zidana građa - kamen, opeka, kvalitetna drvena građa), uz izbjegavanje metalne (limene) i salonitne građe za pokrov, a sve sukladno ovom PPUO-u.

#### Mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine

##### **Članak 129.**

Na području obuhvata PPUO-a nalaze se sljedeća registrirana kulturna dobra:

- Zaštićena urbanistička cjelina naselja Fažana upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. RRI-299, rješenjem Konzervatorskog zavoda u Rijeci VJ-344/1-72, od 15.05.1972.g., Urbanistička cjelina naselja Fažana,
- Crkva Sv. Elizeja upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-866,
- Kapela BDM od Karmela upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-867,

Tijekom postupka izrade UPU-a, potrebno je kao pripremnu radnju zatražiti mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela o potrebi izrade konzervatorske podloge.

U postupku izdavanja akata za provedbu prostornog plana za zaštićenu povijesnu cjelinu naselja Fažana (određeno na kartografskom prikazu. br. 4. Građevinska područja u mj.1:5.000) te 3.2. za pojedinačne povijesne građevine, moraju se ishoditi posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Za navedene zahvate u prostoru ne može se izdati akt za provedbu prostornog plana i građevinska dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### **Urbane cjeline**

##### **Članak 130.**

Ovim PPUO-om i u postupcima izrade UPU-a potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu zaštićene urbanističke cjeline naselja, a izgradnju u njezinim neizgrađenim dijelovima realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Granica područja zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana prikazano je na kartografskom prikazu br. 4.A u mj. 1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a.

Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim građevinama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre naselja.

Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih građevina radi funkcionalnog spajanja u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

Neizgrađena zemljišta zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, koji u posljednjih 80 g. nisu znatnije transformirani, ili su korišteni kao gradske zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija gradnjom građevinama javnog značaja. Izuzetno se može dozvoliti izgradnja dijela gore navedenih neizgrađenih prostora radi rekompozicije i prostornog usklađenja volumena i silueta sklopova izgrađenih nesukladno ambijentu zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, ali tek temeljem detaljnih istraživanja i provedbe postupaka javnih urbanističko arhitektonskih natječaja. Površine unutar povijesnih cjelina nastale rušenjem kuća u posljednjih 80 godina, treba rekonstruirati, tj. izgraditi sljedeći princip faksimila ili interpolacije.

Rekonstrukcija postojeće graditeljske baštine i nove interpolacije moraju se odvijati u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Postojeća kamena popločenja ulica (na pojedinim mjestima slagana u obliku "riblje kosti") moraju ostati intaktna, a za nepopločene ulične površine predvidjeti kamena popločenja.

Održanje stambenog fonda unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana od ključne je važnosti za daljnje funkcioniranje povijesne jezgre naselja, te je stoga potrebno, zbog očekivanog djelovanja tržišta nekretnina u smislu prenamjene stambenog u poslovne prostore, u interpoliranim novim građevinama planirati više od 50% površine za stambenu namjenu i druge djelatnosti koje se temeljem posebnih propisa i ovog PPUO-a mogu obavljati u stambenim prostorima, dok je izgradnju poslovnih prostora opće namjene (trgovina, servisi, obrt, ugostiteljstvo, usluge) potrebno osiguravati u nižim etažama postojećih i novih građevina. Izuzetak od ovog pravila odnosi se na građevine javne namjene (uprava, hoteli, financijske ustanove, ustanove kulture, prosvjete i znanosti).

Režim prometa unutar povijesne jezgre potrebno je prilagoditi mjerilu povijesne jezgre te karakteru i obimu poslovnih djelatnosti u jezgri naselja, osiguravajući pritom posebne režime prometa u mirovanju za stanovnike povijesne jezgre, s obavezom da se za svaku stambenu jedinicu osigura jedno parkirališno mjesto.

U zaštićenoj urbanističkoj cjelini naselja Fažane čiji obuhvat graniči s morem potrebno je osigurati izgradnju i uređenje obale (pomorskog dobra) na način koji je sukladan urbanom ambijentu, a tako nastale površine koristiti isključivo kao javne površine.

Za upravljanje graditeljskim nasljeđem u zaštićenoj urbanističkoj cjelini naselja Fažana potrebno je osnivati harmoničan odnos novih građevina s ambijentom na način da se svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju. S osobitom pažnjom, posebice na lokacijama označenim planskim oznakama N3-T, N4-T i N5-T, i N1, potrebno je postaviti prostornu koncepciju u odnosu na vizure s mora.

Za građevine napuštenog industrijskog kompleksa (bivši BAP i tvornica stakla) koji su u kontaktnoj zoni zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana potrebno je izraditi snimak postojećeg stanja.

## Etnozone

### Članak 131.

„Unutar prostora kultiviranog agrarnog krajolika predlaže se izdvajanje područja jedne centurije i zaštita tog prostora kao etnozone. Planirani prostor određen kao područje zaštite etnozone prikazan je na grafičkom prikazu 3.2. PPUO-a.

Unutar etnozone predlaže se prezentirati stalnu postavu vezanu za tradiciju maslinarstva, vinogradarstva i podrumarstva ovog područja (od antike do suvremenosti), kao „etno park“ i pokazni model tradicionalnog načina uzgoja i prerade kultura masline i vinove loze.

Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitaliteta naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fundacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika vezanih na etnozону (vlasnika zemljišta).

## Kultivirani agrarni krajolik

### Članak 132.

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri te usmjeravati izgradnju građevina unutar izgrađene strukture naselja, odnosno novom izgradnjom u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja.

## Arheološke i hidroarheološke zone i lokaliteti

### Članak 133.

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim PPUO-om potrebno je detaljno istražiti, te planskim dokumentima užih područja utvrditi način njihovog korištenja. Unutar izgrađenih područja naselja preporuča se detaljno istraživanje do kulturnog sloja te, sukladno rezultatima valorizacije, prezentacija nalaza „in situ“ koja može utjecati na izvedbene projekte planiranih građevina.

Izvan izgrađenih područja, kao i u podmorju, preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozе, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

Evidentirane arheološke lokalitete na području Općine Fažana su:

1. rt Mede (Sv.Lovro - S.Lorenzo),
2. Šurida,
3. Tavain,
4. Valbandon,
5. Bronza,
6. Marana,
7. Ližnjemoro,
8. Vižanel i Sv. Pelegrin,
9. Runci,
10. Ribnjak,
11. Valbandon kota 12.9.
12. Vela Boška,
13. Sv.Makarij.

Unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je katastarski (geodetski) točno odrediti, te utvrditi širu zonu zaštite (do cca 100 m oko nalazišta), te sukladno provedenim istraživanjima, izvršiti registraciju sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

U postupku izrade UPU-a potrebno je preventivno izbjegavati planiranje gradnja građevina i infrastrukture na području arheoloških lokaliteta.

U područjima kojim se ovim PPUO-om, u tekstualnom i grafičkom dijelu utvrđuju zaštićeni povijesni lokaliteti ili građevine, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, ili se planira cjelovita rekonstrukcija građevina izgrađenih na arheološkom lokalitetu, investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležne

konzervatorske službe, s time da u slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije.

## Civilni i sakralni kompleksi i pojedinačne građevine

### Članak 134.

Povijesne sklopove i povijesne građevine na području Općine Fana čine civilne i sakralne građevine.

- Civilne građevine su:
  - i. Kompleks stancije Bronza,
  - ii. Kompleks stancije Marana.
- Sakralne građevine su:
  1. Crkva Sv. Kuzme i Damjana,
  2. Crkva Blažene Djevice Marije od Karmela,
  3. Crkva Sv. Ivana apostola,
  4. Crkva Sv. Elizeja.

Sakralni i civilni kompleksi i pojedinačne građevine uređuju se isključivo temeljem detaljne dokumentacije i projekata, a sukladno konzervatorskim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastiloze te izuzetno restauracije i tipološke rekonstrukcije, ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

Za civilni kompleks stancija Marana, za koje se ovim PPUO-om planira rekonstrukcija prenamjenom u turističko područje (TP) ) bez smještajnih kapaciteta, zaštita se provodi izradom i provedbom urbanističkog plana uređenja, u sklopu kojih se obavezno mora izraditi konzervatorska podloga.

Za civilni kompleks Stancija Bronza obavezno se mora izraditi konzervatorska podloga, a kompleks se ne može staviti u funkciju dok traje koncesija za kamenolom „Tambura“.

## 7. Postupanje s otpadom

### Članak 135.

Gospodarenje s otpadom na području Općine Fažana provodi u skladu s Planom gospodarenja otpadom Općine Fažana za razdoblje do 2023. (SNIŽ br. 17/18), Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2017. 2022. (NN br. 3/17 I 1/22) i Planom gospodarenja otpadom na području Istarske županije (SLIŽ br. 14/08) te u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 18/21) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN br. 16/22).

Razvoj sustava gospodarenja otpadom potrebno je temeljiti na dva osnovna elementa:

- razvoj strukture za prikupljanje otpada;
- edukacija javnosti i popularizacija selektivnog odlaganja otpada.

Zbrinjavanje otpada vrši se na području odlagališta na lokaciji Kaštijun na području Grada Pule, odnosno planiranom Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštijun (ŽCGO).

Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s nadležnim trgovačkim društvom, a na sljedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u svim naseljima (Fažana, Valbandon, Stancija Barbo, Šurida), kao i u svim ugostiteljsko-turističkim područjima (TRP-ovi, TP-ovi, postojeći i planirani) te Poslovnoj zoni San Pellegrino (I2, K3) i Poslovnoj zoni Barbo (K1, K2),
- na području Općine Fažana primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, vrednovanje i uporaba/obrada otpada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja, s time da će se, sukladno Prostornom planu Istarske županije, obrada otpada vršiti na središnjoj lokaciji ŽCGO Kaštijun (Grad Pula),
- na području Općine Fažana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, plastika, tekstil a alternativno i za istrošene baterije); Općina Fažana donijeti će odluku s lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera,
- potrebno je organizirati i posebno prikupljanje krupnog (glomaznog komunalnog otpada i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu,
- obvezati će se srednje i velike korisnike, a posebno u područjima ugostiteljsko-turističke namjene, kao i unutar planiranih zona male privrede i obrtništva i poslovnih zona na posebno prikupljanje ambalažnog otpada. Novi korisnici su dužni izvršiti ovu obvezu najkasnije u roku od godine dana od ishoda uporabe dozvole za građevine,
- nakon dovršenja postupka prodaje i davanja u koncesiju državnog poljoprivrednog zemljišta, ovisno o novonastaloj strukturi velikih i srednjih proizvođača, utvrditi će se potreba osnivanja stanice za kompostiranje biološkog otpada,
- prostornim planovima užih područja planirati eko otoke u koje će građani sami donijeti otpad do određene količine.

Na području Općine Fažana planirano je reciklažno dvorište u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Poslovne zone San Pellegrino.

Sanacija područja kamenoloma „Tambura“ nakon isteka rudarske koncesije mora se provoditi trajno temeljem sljedećih uvjeta:

- rudarskim projektom se može predvidjeti sanacija kamenoloma odlaganjem građevinskog otpada,
- izraditi program sanacije kamenoloma s fazama sanacije koje su u skladu s fazama eksploatacije.

Program navedenih istraživanja i mjere zaštite mikrozone određuju „Hrvatske vode“ temeljem Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje sanitarne zaštite (NN br. 66/11 i 47/13) i Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ br. 12/05 i 2/11), a temeljem Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN br. 61/14, 3/17), utvrđuje se obveza procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Na području općine Fažana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

## **8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

### **Članak 136.**

PPUO-om se određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i provedba sanacije ugroženih dijelova okoliša.

Za operativno provođenje mjera iz st. 1. ovog članka obavezno je Vijeće Općine Fažana je u obvezi donijeti i program zaštite okoliša po posebnom propisu.

### **Članak 137.**

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš date ovim Odredbama te na odgovarajući su način prikazane na kartografskim prikazima br. 3.3. i 3.4. grafičkog dijela PPUO-a.

Ostale mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPIŽ-a kao plana više razine.

### **Članak 138.**

Unutar PPUO ne mogu se graditi niti planirati građevine na način da svojim djelovanjem, neposredno ili potencijalno ugrožavaju život i rad ljudi.

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13 i 78/15, 12/18, 118/18) te važećih Zakona o zaštiti od buke, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o održivom gospodarenju otpadom, Zakona o vodama, kao i drugih zakona i podzakonskih propisa.

Gradnjom prometnica i režimom prometa te uređenjem parkirališta i garaža, potrebno je postići primjerenu protočnost prometa uz postizanje dozvoljenih razina emisija u okoliš.

## Zaštita tla

### **Članak 139.**

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotekničkih karakteristika, što treba provjeriti do smještaja građevina na građevnoj čestici.

Unutar obuhvata PPUO nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- izbjegavati nepovoljne promjene strukture tla i spriječiti unošenje štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- sprječavati oštećenja tla koja uzrokuju eroziju,
- prikupljati i kontrolirano odvoditi oborinske vode,
- rekultivirati površine,
- obnoviti površine oštećene gradnjom,
- poticati procese prirodnog pomlađivanja visokih stabala.

Unutar obuhvata PPUO provodit će se posebne mjere zaštite tla od erozije uređenjem i korištenjem površina podložnih plavljenju, sukladno odrednicama i smjernicama Hrvatskih voda, realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- nadziranom odvodnjom oborinskih voda,
- uređenjem i održavanjem obale mora,
- sprječavanjem iskanjanja tla koja mogu uzrokovati njegovu eroziju,
- sadnjom biljnih vrsta koje konsolidiraju zemljište.

## Zaštita zraka

### Članak 140.

Prilikom zahvata građenja i tijekom uporabe građevina unutar PPUO ne smije se dozvoliti povećanje opterećenja zraka, a prema Uredbi o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN br. 48/95, 101/96 i 13/11) u funkciji očuvanja prve kategorije kakvoće zraka.

Poboljšanja kakvoće zraka određuje se primjenom sljedećih mjera i aktivnosti na području planiranja i uređenja površina unutar PPUO-a:

- realizacija planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- održavanje i uređivanje zelenih i ostalih površina, i to posebno u zaštitnim pojasevima uz ceste i između površina stambene namjene,
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija u svim djelatnostima i uređajima,
- poticanje korištenja čistih energenata, a posebno plina, koji se do realizacije plinske mreže u Općini Fažana može koristiti postavom spremnika ukapljenog naftnog plina,
- aktima za provedbu prostornog plan i građevinskom dozvolom osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar obuhvata PPUO-a te posebno na svakoj građevnoj čestici.

### Zaštita voda i mora

### Članak 141.

Zaštita voda na području obuhvata PPUO-a provodit će se primjenom Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23).

Obvezan je priključak građevnih čestica na mrežu odvodnje a iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama.

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru PPUO-a planirana je izgradnju sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda.

Proizvođač tehnoloških otpadnih voda postupa prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisije otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16) prije ispuštanja otpadne vode u sustav javne odvodnje.

Područje općine Fažana nalazi se djelomično u III zoni sanitarne zaštite sukladno „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ br. 12/05, 02/11)“. Unutar navedenog područja moguće su samo one djelatnosti navedene odredbama predmetne Odluke.

Zaštita voda III. zonu sanitarne zaštite od mogućih utjecaja deponije građevinskog materijala zahtijeva prethodno radove u skladu s člankom 135. ovih Odredbi.

U skladu s člankom 2. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, te čl. 125. Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23) za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih, prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Iznimno je moguć priključak na javni sustav odvodnje oborinskih voda sa pojedinih čestica koje održavaju i na njima grade jedinice lokalne samouprave sukladno čl.125. Zakona o vodama (NN br. 66/2019, 84/21, 47/23), pod uvjetom da se dispozicija oborinskih voda ne može riješiti na samoj čestici zbog slabe upojnosti tla.

Oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i sličnih površina, mogu se prikupljati u posebni spremnik i koristiti kao tehnološka voda, ili se upuštaju u teren putem upojnog bunara smještenog unutar građevinske čestice.

Oborinske otpadne vode s javnih i svih ostalih prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, vode se do separatora ulja i masnoća te se nakon pročišćavanja prikupljaju i upuštaju u teren putem upojnog bunara ili se mogu upuštati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe.

Vode iz restorana i kuhinja javne ishrane, koje sadrže prekomjernu količinu masnoća, ulja, krutih i plivajućih ostataka hrane ispuštaju se preko odgovarajućih separatora masti i ulja.

Krovne vode, kao i oborinske vode s građevne čestice, treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Krovne vode kao i oborinske s čestice treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Prije priključenja građevina unutar čestica ugostiteljsko-turističke namjene na sustav javne odvodnje predvidjeti kontrolno okno za uzorkovanje otpadnih voda, prema uvjetima upravitelja sustava.

U slučaju izvanrednih i iznenadnih onečišćenja provode prema Operativnom planu za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja voda na kanalizacijski sustav Pula sjever izrađenom od javnog isporučitelja.

### Članak 142.

Zaštita mora na području prostora ograničenja ZOP-a provodi se primjenom važećih nadležnih zakona i podzakonskih propis, a provođenjem sljedećih mjera:

- građevne čestice priključuju se na sustav odvodnje s uređajem za odgovarajuće pročišćavanje otpadnih voda,



- do izvedbe sustava odvodnje sve gospodarske djelatnosti opremaju se uređajem za odgovarajuće pročišćavanje otpadnih voda,
- sve oborinske vode se pročišćavaju prije upuštanja u more,
- sve djelatnosti podređuju se uvjetu da se osigura kakvoća mora II. kategorije.

Tijekom izgradnje, uređenja i korištenja obalnog područja poduzimat će se sve mjere kojima se štiti priobalje i vode mora.

U obalnom području Općine Fažana nije dozvoljeno servisiranje plovila kojim bi se oštetio okoliš te se te djelatnosti smještavaju izvan obuhvata prostora ograničenja ZOP-a.

Lukobrani i gatovi izvode se i održavaju tako se ne sprečava prirodna cirkulacija mora.

Kako bi se smanjio unos oborinskih voda u more, temeljem ovog PPUO-a izraditi će se Studija sekundarnih pročišćenih oborinskih voda (otpadnih voda), s ciljem mogućeg korištenja tih voda za potrebe navodnjavanja, protupožarne potrebe i potrebe održavanja javnih i zelenih površina.

U slučaju izvanrednih onečišćenja provode se mjere temeljene na državnom i županijskom planu zaštite mora.

Ispuštanje otpadne vode te opasnih i drugih tvari dopušta se uz provođenje mjera zaštite voda prema sljedećim obvezama:

- po nadogradnji uređaja Peroj na 1. stupanj pročišćavanja otpadnih voda uz povećanje kapaciteta ispitat će se mogućnost pražnjenja sadržaja iz sabirnih i septičkih jama na uređaj Peroj s područja Općine Fažana,
- rekonstrukcija izgrađenog sustava javne odvodnje prema programu mjera javnog isporučitelja.

### Zaštita od mora

#### **Članak 142.a**

Pri projektiranju, izvođenju i održavanju građevina i uređaja uz obalu mora treba uvažavati rizike od sve učestalijih poplava mora odnosno visokih valova, a što je metodom ekspertne procijene ("Poplave mora na priobalnim područjima", Split, ožujak 2013.) procijenjeno na maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71, po povratnim periodima:

- 100 g pp 115-124 cm,
- 1000 g pp  $\geq$  125 cm.

Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernoga Jadrana zabilježen je 1986.g. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi  $H_{\max} = 10,8$  m. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi  $H_{\max} = 7,2$  m.

Na dijelovima građevinskih područja nižih od 1,5 m nadmorske visine uz obalu mora ne predviđati podzemne etaže, ili one koje nisu zaštićene od plavljenja morem.

Mjerodavne visine poplava mora na obalnom području velike, srednje i male vjerojatnosti pojave dane su u Grafičkom prikazu poplava mora (zajedno s ostalim vrstama plavljenja), koje su sastavni dio *Plana upravljanja vodnim područjima 2016. -2021.* dostupnog na mrežnim stranicama Hrvatskih voda.

### Zaštita od buke

#### **Članak 143.**

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03, 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18, 14/21) te primjenom Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka (NN br.143/21).

Unutar obuhvata PPUO-a nije dopušten smještaj djelatnosti i sadržaja koji predstavljaju izvor nedopuštene buke, a dopuštena najviša razina buke određena je u tablicama 7a, 7b i 7c.

**Tablica 7.a**

Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije $L_{RAeq}$ u dB(A)	
		za dan ( $L_{day}$ )	noć ( $L_{night}$ )
1.	Zona namijenjena stanovanju	55	40
2.	Zona poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
3.	Zona poslovne i ugostiteljsko turističke namjene	- unutar zone buka ne smije prelaziti 80 - na granici ove zone ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

**Tablica 7.b**

Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke $L_{Req}$ u dB(A)			
Zona prema tablici 7.b	1	2	3
– za dan	35	35	40
– za noć	25	25	30

**Tablica 7.c**

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (grijanje, pumpe i sl.)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (dizala, ispiranje WC i sl.)	30

Na području obuhvata PPUO-a potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku.

PPUO-om su na području Općine Fažana određene sljedeće mjere sustavnog sprečavanja nastanka i ugrožavanja bukom:

- izraditi kartu buke i na temelju nje Program mjera zaštite od buke,
- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje ili remete rad drugih djelatnosti,
- pri projektiranju građevina koje predstavljaju potencijalan izvor buke određuju se mjere učinkovitog sprječavanja nastanka ili otklanjanja djelovanja buke primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora s povećanom emisijom buke i sl.,
- izvedba pojasa zelenila prema izvorima buke.

## 9. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

### Članak 144.

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća u dokumentima prostornog uređenja temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Fažana“ u kojoj su identificirani i obrađeni rizici odnosno, procijenjene opasnosti koje se mogu dogoditi na području općine Fažana. Temeljem Procjene, a u cilju smanjenja rizika od velikih nesreća moraju se poštivati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina. Planovima užeg područja utvrditi će se mjere i zahvati u prostoru u cilju sprečavanja nastanka rizika, odnosno smanjenja njegovog utjecaja na društvenu zajednicu.

#### Identifikacija prijetnji, procjena i obrada rizika

Temeljem Procjene rizika od velikih nesreća potrebno je predvidjeti preventivne mjere i aktivnosti na planiranju korištenja prostora i definiranju prostorno-planskih aktivnosti koji će smanjiti ranjivost zajednice.

Procjenom rizika od velikih nesreća općine Fažana identificirani su i obrađeni sljedeći rizici koji mogu imati negativne posljedice na Život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost i politike (kritična infrastruktura, te građevine i ustanove od javnog i društvenog značaja):

1. Prijetnje i rizik od poplave,

2. Prijetnje i rizik od nastanka potresa,

Budući da područje obuhvata Plana spada u zonu intenziteta 7 stupnjeva MCS, istu treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

Potrebno je regulirati širinu puteva (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

3. Prijetnje i rizik od nastanka epidemija i pandemija,

4. Prijetnje i rizik od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature),

a) ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da kod izgradnje objekata vode računa o obveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže.

Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

b) ekstremno niske temperature

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica voditi računa o izboru protu kliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Prilikom izgradnje prometnica voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama, a uvažavajući konfiguraciju terena i dosadašnja iskustva.

5. Prijetnje i rizik od nastanka tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima.

6. Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

7. Sklanjanje stanovništva

Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

8. Evakuacija stanovništva

Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

### Mjere civilne zaštite

Za identificirane i procjenjene prijetnje i rizike potrebno je predvidjeti i odgovarajuće radnje, postupke i zahvate za smanjenje prijetnji i nastanka rizika, odnosno omogućiti provedbu potrebnih mjera civilne zaštite (uzbunjivanje i obavješćivanje, evakuacija, sklanjanje, zbrinjavanje, zaštita bilja i životinja i dr.), a kojima će se umanjiti moguće posljedice na život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost te politiku. Obvezuje se poštivanje slijedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područje civilne zaštite u prostornom planiranju:

-Zakon o sustavu civilne zaštite (N.N. broj 82/15, 118/18-i, 31/20, 20/21, 114/22),

-Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (N.N. broj 29/83, 36/85 i 42/86),

-Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (N.N. broj 69/16).

Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15, 118/18, 31/20, 20/21, 114/22 ) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16), obvezno je planirati instalaciju sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva (sirena i si.) u područjima planiranim za gradnju građevina koji će koristiti, skladištiti ili manipulirati s velikim količinama opasnih tvari (obveznici su izrade izvješća o sigurnosti), kao i u slučaju ugroze uzrokovane „domino efektom“.

#### **Članka 145.**

brisan

#### **Članak 146.**

Brisan

#### **Članak 147.**

Brisan

#### **Članak 148.**

Brisan

#### **Članak 149.**

Brisan

#### **Članak 150.**

Brisan

#### **Članak 151.**

Brisan

#### **Članak 152.**

Brisan

**Članak 153.**

Brisan

**Članak 154.**

Brisan

**10. Mjere za zaštitu od požara**

**Članak 155.**

Mjere zaštite od požara imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice požara na ljude i materijalna dobra.

Mjere zaštite od požara na području obuhvata PPUO-a utvrđuju i nadziru Ministarstvo unutarnjih poslova – Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova te Dobrovoljno vatrogasno društvo Općine Fažana i odgovarajuća tijela Općine Fažana.

U svrhu zaštite od požara primjenjuju se sljedeći propisi:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10, 114/22),
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95, 56/10, 114/22),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13),
- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12 i 61/12),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09 i 66/10),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske (NN br. 115/11),
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Fažana

**Članak 155a.**

Projektiranje mjera zaštite od požara temeljiti na pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima tehničke prakse.

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogući da osobe mogu neozljeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja.
- Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama iii otvorenom prostoru.
- Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed.
- Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila.
- Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara sa nadzemnim hidrantima.
- U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže.
- Gradnju iii rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi iii eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije.
- Mjere zaštite od požara u prostornom planu provoditi u skladu s Procjenom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planom zaštite od požara

## 11. Mjere provedbe PPUO-a

### Članak 156.

Gradnja građevina prometne i ostale komunalne infrastrukture provodit će se neposrednom provedbom ovog PPUO-a, u dijelu u kojem to nije u suprotnosti s posebnim propisima.

U cilju stvaranja osnove za kvalitetno prostorno uređenje na razini prostornih planova užih područja potrebno je:

- provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja Općine Fažana radi utvrđivanja detaljnih mogućnosti prostornog potencijala u razvoju turizma u narednom srednjoročnom razdoblju. Istraživanjima treba osigurati trajnu zaštitu atraktivnih područja, optimalno korištenje prostora, funkcionalno povezivanje i opremanje potrebnom infrastrukturom pojedinih područja i očuvanje kvalitete područja za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje korištenja mora.
- preporučuje se izrada studije ili idejnog projekta odvodnje za područje Općine Fažana, kojom će se utvrditi maksimalni kapaciteti kolektora, crpnih stanica, uvažavajući činjenicu da se na kanalizacijsku mrežu općine Fažana priključuju i otpadne vode iz naselja susjednih jedinica lokalne samouprave. Sustav odvodnje potrebno je planirati za plansko razdoblje do 2040.g. Prilikom izrade studije obraditi i oborinsku kanalizaciju na području cijele Općine Fažana, a osobito u suradnji s Hrvatskim vodama istražiti rješenje odvodnjavanja dvije depresije na plavljenim sadašnjim poljoprivrednim površinama uz jugoistočnu granicu naselja Fažana (lokalitet Budičin) i unutar naselja Valbandon.

### Mjere zemljišne politike

### Članak 157.

Općina Fažana mora prema stvarnim potrebama osigurati odgovarajući fond uređenog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenih i javnih građevina korištenjem instrumenata propisanih Zakonom i propisima te aktima Općine Fažana:

- zahvaćanje rente koja nastaje na građevinskom zemljištu, kao i drugih oblika rente i na zemljištu u vlasništvu Općine Fažana i u dijelu poreza vezanih za nekretnine.
- naplata odgovarajućih sredstava troškova pripreme u cijeni zemljišta kojim raspolaže Općina Fažana radi korištenja i usmjeravanja tih sredstava uz rentu za daljnju pripremu zemljišta,
- osiguranje izrade i kontinuiranog ažuriranja evidencija o zemljištu u svrhu osiguranja praćenja zemljišta radi ostvarenja prostornih planova, te utvrđivanja i zahvaćanja rente.

### Poljoprivredno zemljište

### Članak 158.

U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta potrebno je:

- utvrditi dugoročne planove i programe korištenja poljoprivrednog zemljišta po posebnom propisu,
- osigurati nadzor nad prenamjenom poljodjeljskog u ostala zemljišta, naročito za prvih pet bonitetnih klasa obradivog poljoprivrednog zemljišta,
- povećanje boniteta poljoprivrednih površina uz mjere uređivanja zemljišta (odvodnjom s poljoprivrednih površina, navodnjavanjem i dr.).

### Šumsko zemljište

### Članak 159.

U cilju zaštite šumskog zemljišta potrebno je:

- izraditi šumsko gospodarske osnove kao podlogu za racionalno korištenje šumskog zemljišta, usklađivati s posebnim uvjetima korištenja šuma gospodarske namjene i šuma posebne namjene utvrđenih ovim PPUO-om,
- spriječiti pretvaranje šuma i šumskog zemljišta koja su uništena požarom u ostale namjene izvan odredbi ovog PPUO-a.

Ukoliko se građevinska područja određena ovim PPUO-om nalaze (cijela ili dijelom) na površinama državnih šuma potrebno je prije provedbe PPUO-a sukladno čl. 51. Zakona o šumama (NN br. 68/18, 115/18) provesti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske.

#### 11.1. Obveza izrade prostornih planova

### Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

### Članak 160.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja utvrđena je u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, a područja obavezne izrade prikazana su na kartografskom prikazu 3.4 ovog PPUO-a.

Područja za koja se ovim PPUO-om utvrđuje obaveza izrade UPU-a su:

Urbanistički plan uređenja za urbanu preobrazbu

1. UPU FAŽANA PINETA
2. UPU MUP VALBADON

Prostorni planovi užih područja koji su u trenutku donošenja ovog PPUO-a na snazi:

1. UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07, 28/22.),
2. UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07, 21/21. i 21/21-pročišćeni tekst).
3. UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08),
4. UPU Poduzetničke zone San Pellegrino („Službene novine Istarske županije“ br. 3/09, 14/23),
5. UPU Nogometnog centra R8<sub>1</sub> („Službene novine Istarske županije“ br. 6/15),
6. UPU Trgovačkog centra K2 („Službene novine Istarske županije“ br. 9/15),
7. UPU Turističke zone Bi Village („Službene novine Istarske županije“ br. 6/17),
8. DPU Fažana jug „Službene novine Istarske županije“ br. 19/06),
9. DPU Groblje, („Službene novine“ Istarske županije br. 03/09).

Obveza usklađenja planova užih područja s PPUO-om

Nakon donošenja ovog PPUO-a, s obzirom na međusobnu neusklađenost, a sukladno odredbama čl. 61. Zakona o prostornom uređenju, obvezuje se pokretanje postupka izmjena i dopuna, odnosno stavljanja izvan snage dijela ili u cijelosti sljedećih prostornih planova:

- UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07, 28/22),
- UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08)
- DPU Groblje, („Službene novine“ Istarske županije br. 03/09).

**Članak 161.**

Do usklađenja temeljem odredbi članaka 160., unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N6), akti za provedbu prostornog plana i građevinska dozvola izdati će se temeljem odredbi UPU-a naselja Fažana, u dijelu u kojem isti nije u suprotnosti sa ovim PPUO-om i/ili PPIŽ-om.

Za dijelove područja, naselja Fažana moguće je izraditi stručne podloge – idejna urbanističko-arhitektonska rješenja, koja mora odobriti nadležno tijelo Općine Fažana.

Za dio naselja Fažana označeno planskom oznakom (N6) izrada stručne podloge je obvezna.

**Članak 162.**

Smjernice za izradu idejno urbanističko-arhitektonskog rješenja površine novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana označene planskom oznakom (N6) su:

- za ovo područje moguće je propisati izradu javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja
- moguće je planirati poslovne, poslovno-stambene i/ili javne građevine određene ovim PPUO-om i to kao slobodnostojeće, poluugrađene i/ili ugrađene građevine,
- ako se cijela površina (N6) planira kao jedna građevna čestica, može se na istoj planirati složena građevina, s više građevina građenih slobodnostojećim načinom gradnje funkcionalno povezanih, uz uvjet da zemljište pod građevinom svake planirane građevine ne može biti površine veće od 800 m<sup>2</sup>,
- visina građevine je najviše četiri (4) nadzemne etaže, odnosno suteran/prizemlje + 2 kata (S/P+2), a broj podzemnih etaža nije ograničen,
- max visinu građevine je 12,5 m do gornje kote vijenca,
- krovne plohe moguće je planirati kao kose, pokrova kupom kanalicom ili sličnim primjerenim materijalima,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je najviše 0,3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je najviše 1,2,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti namijenjeno površinama javne namjene, kao što su pješačke komunikacije i sl., uz uvjet uređenja središnjeg trga,
- sva potrebna parkirališna mjesta moraju se planirati na odnosnoj građevnoj čestici, izvan i/ili unutar građevine, u skladu sa Čl. 24 ovih Odredbi, a iznimno i na drugoj građevnoj čestici, ako su s njezinim vlasnikom prethodno trajno riješeni pravni odnosi,
- dio podzemnih etaža obavezno namijeniti za javnu garažu,
- najmanje 1500 m<sup>2</sup> GBP prizemlja građevina obavezno namijeniti društvenoj namjeni sa sadržajima/djelatnostima: ambulante, apoteku, tržnicu s ribarnicom, poštu, banku, turistički ured i sl.,
- prilikom planiranja građevina potrebno je postići harmoničan odnos s ambijentom na način da se građevine svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

Obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš**Članak 163.**

Na području obuhvata PPUO-a moguća je realizacija zahvata u prostoru za koje prema odredbama posebnog propisa i/ili PPIŽ-a postoji obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš.

Takva obveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju industrijskih građevina prema posebnom propisu,
- izgradnju elektroenergetskih građevina i mreže prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njezinih tekućih derivata kao samostalnih građevina,
- sustava javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2000 ES,
- gospodarske komplekse na osobito vrijednim obradivim tlima određenima ovim PPUO-om

U svim gore navedenim slučajevima provodi se postupak procjene utjecaja na okoliš sukladno odredbama posebnog propisa.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 31. srpnja 2006. godine - Službene novine Istarske županije 10/06**

**Članak 129.**

Stupanjem na snagu ovog PPUO prestaje važiti Prostorni plan Općine Pula (SN Općine Pula br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/92, 3/93, 7/93 i SN Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01 i 7/03) na području Općine Fažana.

Postupci započeti po odredbama Prostornog plana Općine Pula iz stavka 1. ovog članka do stupanja na snagu PPUO Fažana, dovršit će se po tom Planu.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU I. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 22.07. 2008. godine- Službene novine Istarske županije 09/08.**

**Članak 41.**

Ovlašćuje se Općinsko poglavarstvo da utvrdi Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Izmjena dopuna PPUO Fažana.

**Članak 42.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Istarske županije".

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 3. ožujka 2009.. godine- Službene novine Istarske županije 03/09.**

**Članak 7.**

Tekstualni dio Plana mijenja se u skladu s izmjenama i dopune propisanim člancima 3. do 6. ove Odluke.

**Članak 8.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Istarske županije".

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU III. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 14. siječnja 2014. godine- Službene novine Istarske županije 01/14.**

**Članak 127.**

Stupanjem na snagu ove Odluke stavljaju se izvan snage kartografski prikazi:

• Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije « broj 10/06)

Kartografski prikazi u mj. 1:25.000

Kartografski prikaz - 2.2. Pošta i telekomunikacije

Kartografski prikaz - 3.3. Područja posebnih ograničenja u korištenju

• Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije « broj 09/08)

Grafički prikazi u mj 1 : 25 000

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 2.1. - Promet

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 2.3.B. - Odvodnja

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 2.4. - Energetski sustav

• II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije « broj 03/09)

Grafički prikazi u mj 1 : 25 000

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 1. - Prostor/površine za razvoj i uređenje

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 3.4. - Područja primjene posebnih mjera uređenja u zaštite

Grafički prikazi u mj 1 : 5000

Izmjene i dopune grafičkog prikaza 4. - Građevna područja

Članak 128.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Istarske županije.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 28.12.2015. godine- Službene novine Istarske županije 01/16.**

Članak 166.

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a stavljaju se izvan snage Odredbe za provedbu i sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije županije« broj 10/06, 9/08, 3/09 i 1/14):

Grafički prikazi u mj 1 : 25 000

1. Korištenje i namjena površina

2.1 Infrastrukturni sustavi – Promet

3.3 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju

3.4 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Grafički prikazi u mj 1 : 5 000

4.(4.A – 4.B) Građevinska područja

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a ostaju na snazi sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije županije« broj 10/06, 9/08, 3/09 i 1/14):

Grafički prikazi u mj 1 : 25 000

3.1 Zaštita prirodne baštine

3.2 Graditeljska baština

Članak 167.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Istarske županije.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU V. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 02.09.2019. godine- Službene novine Istarske županije 14/19 objavljene 02. rujna 2019..**

Članak 165.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od objave u Službenim novinama Istarske županije.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU V. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA – pročišćeni tekst**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 02.09. 2019. godine- „Službene novine Istarske županije“ 02/20 objavljene 20. veljače 2020..**

Članak 166.

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a mijenjaju se i dopunjuju Odredbe za provedbu i svi kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službene novine Istarske županije« broj 10/06, 9/08, 3/09, 1/14 i 1/16).



## Članak 167.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od objave u Službenim novinama Istarske županije.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU VI. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 20.09. 2021. godine- Službene novine Istarske županije 21/21 objavljene 20. rujna 2021..**

## Članak 30.

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a stavljaju se izvan snage Odredbe za provedbu i sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službene novine Istarske županije« broj 10/06, 9/08, 3/09, 1/14, 1/16, 14/19 i 2/20 – pročišćeni tekst):

Kartografski prikazi u mj 1 : 25 000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2.1 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Promet

Kartografski prikazi u mj 1 : 5000

4.A GRAĐEVINSKA PODRUČJA

4.B GRAĐEVINSKA PODRUČJA

## Članak 31.

VI. Izmjena i dopuna Plana izrađena je u 4 (četiri) izvornika ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, te ovjerenih pečatom i potpisom tijela i osobe odgovorne za provođenje javne rasprave. Izvornici Izmjena i dopuna Plana čuvaju

se u pismohrani Općine Fažana, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje istarske županije, te u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

## Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Istarske županije.

**ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU VII. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**Donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 12.02.2024.. godine- Službene novine Istarske županije 04/24 objavljene 15.veljače 2024.**

## Članak 75.

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a stavljaju se izvan snage Odredbe za provedbu i sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službene novine Istarske županije« broj 10/06, 9/08, 3/09, 1/14, 1/16, 14/19 i 2/20 – pročišćeni tekst i 21/21): Kartografski prikazi u mj 1 : 25 000

1.KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2.1 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Promet

3.4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - PODRUČJA POSEBNIH UVIJETA UREĐENJA I ZAŠTITE

Kartografski prikazi u mj 1 : 5000

4.A GRAĐEVINSKA PODRUČJA

4.B GRAĐEVINSKA PODRUČJA

## Članak 76.

VII. Izmjena i dopuna Plana izrađena je u 4 (četiri) izvornika ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, te ovjerenih pečatom i potpisom tijela i osobe odgovorne za provođenje javne rasprave. Izvornici Izmjena i dopuna Plana čuvaju se u pismohrani Općine Fažana, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje istarske županije, te u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

## Članak 77.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Istarske županije.

županije“ broj 25/22) i članku 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, 67/23), Odbor za statut, poslovnik i normativnu djelatnost Općine Fažana-Fasana, na svojoj 5. sjednici održanoj 05.06.2024. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana.

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana obuhvaća: Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana („Službene novine Istarske županije“ 07/2007), Odluku o stavljanju van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana („Službene novine Istarske županije“ 28/2022), Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana („Službene novine Istarske županije“ 29/2023).

Ovaj pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana ispravak je tehničke greške Pročišćenog teksta Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana iz „Službenih novina Istarske županije“ 29/2023.

KLASA: 350-01/24-01/0009

URBROJ: 2168-08-03/03-24-5

Fažana, 05.06. 2024.

Predsjednik Odbora za statut, poslovnik i normativu  
Mitar Gavochanov

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA FAŽANA (Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana)**

### **I. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Fažana (u daljnjem tekstu: Plan). Odredbe za provođenje Plana sastavni su dio ove Odluke i objavljuju se u službenom glasilu Općine Fažana.

UPU naselja Fažana je izrađen u 6 tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Fažana i potpisom predsjednika općinskog vijeća Općine Fažana.

Tiskani izvornici Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ovjeravaju se pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana, od kojih se obvezno jedan dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, jedan nadležnom uredu državne uprave u Istarskoj županiji i jedan Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

#### **Članak 2.**

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim PPUO Fažana („Službene novine Istarske županije“ broj 10/06) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru („Službene novine Istarske županije“ broj 17/05), utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno - povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području naselja Fažana za razdoblje do 2010. godine.

Planom se utvrđuju osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja Fažana u skladu sa ciljevima i zadacima društveno gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih, kulturno- povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- mjere zaštite i unaprjeđivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskih područja određenih važećim prostornim planom uređenja, a namjena ostalih površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

### Članak 3.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj [106/98](#), [39/04](#), [45/04](#), [163/04](#)). Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

### Članak 4.

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana, donosi se za područje obuhvata od cca 110 ha koje obuhvaća:

- građevinsko područje naselja dijela statističkog naselja Fažana,
- zonu rekreacije naselja Fažana izvan građevinskog područja naselja,
- dio akvatorija, sve u dijelu katastarske općine Fažana utvrđeno PPUO-om Fažana, kartografskim prikazima 3.4. i 4.

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (dalje u tekstu ZOP) u skladu sa Uredbom o zaštićenom obalnom području („Narodne novine“ broj 128/04).

### Članak 5.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja (u daljnjem tekstu : gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izdavanje odobrenja za gradnju (lokacijska i građevna dozvola), te za izradu prostornih planova užeg područja, čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti.

Na području obuhvata Plana uređenje prostora, i gradnja građevina na površini ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

## 1. OPĆE ODREDBE

### Članak 6.

Pod postojećim građevinama, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa, te uknjižena u zemljišnoj knjizi bez zabilješke o nedostatku građevne dozvole. Postojećom građevinom smatra se i svaka građevina izgrađena do 15.02.1968. godine, sukladno važećem Zakonu o gradnji.

### Članak 7.

Rekonstrukcija u skladu sa odredbama posebnog propisa jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

### Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

- građevina koje su s dvjema ili trima stranama vezane uz susjedne postojeće građevine - ugrađene građevine,
- građevina koje su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće građevine - poluugrađene građevine.

### Oblik i veličina građevne čestice

### Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične linije) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1:5, a najmanja širina građevne čestice, mjereno na građevnom pravcu, ne može biti manja od:

- 8,0 m za ugrađene građevine,
- 12,0 m za poluugrađene građevine,
- 15,0 m za slobodnostojeće građevine.

Izuzetno, odstupanja od gore navedenih normi mogu biti prihvatljiva kod interpolacija ili utvrđena planovima užih područja.

Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

### **Veličina i površina građevine**

#### **Članak 10.**

Veličina i površina građevine koja se gradi na građevnoj čestici definirani su elementima:

- izgrađenosti građevne čestice, površine gradivog dijela građevne čestice,
- visinom i brojem etaža građevine,
- građevnom linijom.

#### **Članak 11.**

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, na način koji je određen posebnim propisom, a odnosi se na zemljište pod građevinom, uzimajući u obzir i sve istake na građevini bez potpornih konstrukcija (strehe krovova, vijence, oluke i balkone) koji se nalaze više od 1,0 m izvan gabarita pročelja građevine.

Pod iskorištenosti građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Određbe iz prethodnog stavka primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (k-is).

Izgrađenost građevne čestice izražena kao k-ig ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice.

#### **Članak 12.**

Površina gradivog dijela građevne čestice, kao pojma utvrđenog posebnim propisom, određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i položaju građevina na susjednim građevnim česticama.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnom linijom, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže, odnosno pola visine građevine ( $H/2$ ) za građevine s više od tri nadzemne etaže.

Izuzetno, kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, te za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a obavezno kada je širina građevne čestice manja od 12 m (za poluugrađene) odnosno 8 m (za ugrađene) u smislu članka 9. ovih odredbi.

Udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim odredbama ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima, odnosno ako građevina iz posebnih razloga prelazi visinu od 10 m, pri čemu udaljenost mora iznositi najmanje polovicu visine građevine.

#### **Članak 13.**

Maksimalna visina građevine mjeri se od visinske kote konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, do najviše kote poda potkrovlja odnosno vijenca.

Kod građevina koje imaju najvišu etažu sa kosim podgledima, maksimalna visina se mjeri od konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutarnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe koja pada u smjeru tog zida.

Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana na najmanjoj udaljenosti između građevine i javno prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m.

#### **Članak 14.**

Podzemnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 m.

Nadzemnom etažom u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz objekt veća od 1,0 m.

Uobičajeni nazivi za nadzemnu etažu su prizemlje i katovi.

Potkrovljem, u smislu ovih odredbi, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i kod koje se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne

konstrukcije nalazi na udaljenosti manjoj od 0,5 m. Tako određeni dio građevine nije osnovne namjene građevine i smatra se pomoćnim prostorom građevine.

#### **Članak 15.**

Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici u odnosu na okolne prometne i druge javne površine (parkove, zelene površine i sl.), na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje dvije najistaknutije točke pročelja. Regulacionim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevne čestice prema dotirnoj javnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacionih pravaca.

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacionog pravca.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacionog pravca u slijedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacionog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacionog pravca,
- ukoliko se objekt gradi u okružju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinske linije veća od 15 m od regulacionog pravca,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevinske od regulacionog pravca.

Kod građevina koje se planovima užih područja planiraju kao građevine u nizu, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacionog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dvaju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 m.

Kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, građevni pravac određuje se tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina. Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

#### **Članak 16.**

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina koje se sastoje od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu.

#### **Članak 17.**

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, kod kojih se građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacionim pravcem, vijenci, oluci, strehe krovova, i balkoni mogu se graditi i izvan regulacionog pravca, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa, odnosno ako se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ali ne više od 1,0 m od građevnog pravca.

Pored navedenog, izvan regulacionog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali ne na način da ometa odvijanje prometa. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

#### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

#### **Članak 18.**

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i više građevina (složena građevina u smislu Zakona o gradnji), kada su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu ekonomsku cjelinu za određenu namjenu.

#### **Oblikovanje građevine**

### Članak 19.

Pri građenju građevina mora se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Prostor između regulacione i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

### Članak 20.

Kod stambenih građevina krovišta mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha. Krovište stambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar obuhvata Plana, mora imati pokrov od kanalica ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

Izuzetno se dozvoljava, na manjoj površini krova (do ukupno 30% površine), izvedba ravnog krova, terasa, krovnih prozora s zasebnim dijelom krovišta, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovišta koristi kao etaža (mansarda).

U kumulativnu površinu iz prethodnog stava računaju se i strojarne liftova, te slične strojarske instalacije (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.).

Za osvjetljivanje potkrovlja dozvoljena je ugradnja krovnih prozora koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori).

Sljeme krovnih kućica ukoliko se iste izvode ne smije biti više od sljemena krova na kojem se prozor izvodi.

### Članak 21.

Kod ostalih građevina vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Otvori na građevini ne smiju se izvoditi na udaljenosti manjoj od 3 m prema granici susjedne građevne čestice kod građevina s dvije, odnosno 4 m kod građevina s tri nadzemne etaže.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza u smislu vjetrobrana.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

### Uređenje građevne čestice

### Članak 22.

Građevna čestica može biti ograđena. Ograde oko građevne čestice treba riješiti kao zidane, zidano žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne ograde, kada takva ograda može imati visinu do 2 m.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice ili trga.

Kod građevinskih parcela iz stavka 1. ove članka s razlikom u visini terena preko 0,5 metara, ograda može na pojedinim dijelovima terena, ako se ista podudara s potpornim zidom, biti viša od 2 m.

Visina ograde iz ovog članka mjeri se od kote konačno uređenog terena i to:

- kod ograde na regulacionom pravcu od terena uz ogradu izvan građevne čestice,
- kod drugih ograda (prema susjednim parcelama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

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

### Članak 23.

Pomoćnim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici UNP-a kapaciteta do 5 m<sup>3</sup>, septičke jame ili slične građevine.

Pomoćne građevine moraju se graditi unutar površine gradivo dijela građevne čestice, a kada se grade unutar površine gradivo dijela građevne čestice na prostoru uz granicu parcele (kod ugrađenih ili poluugrađenih građevina), mogu imati visinu i etažnost određene za garaže.

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci, gnojnišne jame i sl.) ne mogu se graditi u području obuhvata ovog Plana.

### Članak 24.

Uvjeti i način priključenja građevnih čestica na javnu prometnu površinu dati su odredbama točke 5. ovih odredbi kao i uvjeti za rješavanje prometa u mirovanju.

### Članak 25.

Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina (tipiziranih kioska) i drugih montažnih naprava (nadstrešnice uz autobusna stajališta, konstrukcije za oglašavanje i sl.) određuju se odgovarajućim općinskim propisom, s time da se iste mogu postavljati samo na javne površine.

Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti.

Na području zaštićene povijesne jezgre potrebno je ishoditi posebne uvjete oblikovanja i prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

### Članak 26.

Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) neprekinutog trajanja do 15 dana, odnosno tijekom godine do ukupno 60 dana, primjenjuje se poseban propis Općine Fažana.

## 2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

### Članak 27.

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a grafički utvrđena kartografskim prikazom

1. Plana – Korištenje i namjena površina, a primijenjena terminologija zasniva se na važećoj zakonskoj regulativi.

### Članak 28.

Namjena područja van granica građevinskog područja naselja Fažana a unutar obuhvata Plana utvrđena je prostornim planom šireg područja.

### Članak 29.

Osnovno razgraničenje površina po namjeni postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobivene zone između mreže javnih prometnih površina raščlanjuju se na zone i lokacije sljedećih namjena:

- *stambena namjena – S, S1, S2*
- *mješovita namjena – M*
- *javna i društvena namjena – D*
- *gospodarska namjena*
- *poslovna K2 i K3*
- *sportsko rekreacijska namjena:*
  - *zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja - R2*
  - *zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1*
  - *zona uređene plaže - R3*
- *javne zelene površine - Z1*
- *zone infrastrukturnih sustava - IS*
- *groblje Fažana*
- *javne prometne površine*
- *pješačko servisne površine*
- *luka otvorena za javni promet Fažana županijskog značaja*
- *javna parkirališta - P*

**Članak 30.**

Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i odgovarajući tehnički propisi.

**Članak 31.**

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

**Stambena namjena****Članak 32.**

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) postojećih i planiranih stambenih građevina i građevina javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama.

Građevine stambene namjene koje se grade u ovim zonama mogu u manjem dijelu ukupne površine imati i prostorije za gospodarsku – poslovnu i ugostiteljsko turističku namjenu u skladu sa posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone (zrak, buka, otpad, otpadne vode) te pod uvjetom da na građevnoj čestici osiguravaju mogućnost parkiranja za planiranu namjenu u skladu sa odredbama ovog Plana.

**Članak 33.**

U zonama stambene namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, garažne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

U zonama stambene namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl.) a u skladu sa odredbama ovog Plana.

**Mješovita namjena****Članak 34.**

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina stambene, javne i društvene, gospodarske-poslovne i gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene na vlastitim građevnim česticama kao i kombinacije navedenih namjena unutar jedne građevine.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 2. koje se odnose na građevine gospodarskih djelatnosti.

U zonama mješovite namjene, moguć je smještaj građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela maksimalnog kapaciteta do 30 kreveta.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina javne i društvene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 3. koje se odnose na građevine javne i društvene namjene.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina stambene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 4. koje se odnose na građevine stambene namjene.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se graditi u zonama mješovite namjene unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane moraju odgovarati uvjetima gradnje koji su propisani ukupnim odredbama ovog Plana.

**Javna i društvena namjena****Članak 35.**

Zone javne i društvene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina javne i društvene namjene - upravne, predškolske, školske, vjerske, socijalne, zdravstvene i kulturne djelatnosti.

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i pješačko servisne, parkirališne površine i građevine za smještaj vozila, infrastrukturne građevine, te uređivati javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, imati i



prostore druge javne i društvene namjene, sportsko rekreacijske, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene u manjem dijelu površine građevine.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene i gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (hoteli, apartmani i sl.).

Zona javne i društvene namjene – školske(D5), pored groblja u Fažani namijenjena je gradnji glazbenog školskog centra.

Zona javne i društvene namjene – školske(D5) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojeće osnovne škole.

Zona javne i društvene namjene – predškolska(D4) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojećeg dječjeg vrtića.

### **Gospodarska namjena**

#### **Članak 36.**

Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone poslovne i zone ugostiteljsko turističke namjene.

#### **Članak 37.**

U zonama poslovne namjene mogu se graditi građevine pretežito uslužne namjene – K1, građevine pretežito trgovačke namjene – K2 i građevine komunalno servisne namjene K3.

U sklopu poslovne pretežito uslužne namjene K1 mogu se graditi građevine ugostiteljske djelatnosti (bez mogućnosti smještaja), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih), te odvijetničke, posredničke, projektantske, frizerske, zdravstvene, terapijske, rekreacijske, usluge njege tijela i sl.

U zoni poslovne – pretežito trgovačke namjene K2 mogu se graditi građevine trgovačke namjene, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena.

U zoni poslovne – komunalno servisne namjene K3 mogu se graditi benzinske postaje, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

Građevine poslovne namjene mogu se graditi i u zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama stambene, javne i društvene, ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene.

#### **Članak 38.**

Građevine ugostiteljsko turističke namjene – hoteli mogu se graditi i u zonama mješovite namjene max kapaciteta 30 kreveta u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

#### **Članak 39.**

U zonama gospodarske namjene mogu se graditi pješačko-servisne i površine sportsko rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori na vlastitim građevnim česticama.

U sklopu zona gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

U zonama gospodarske namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

### **Zone sporta i rekreacije**

#### **Članak 40.**

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na:

- zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja – R2,
- izdvojena zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1,
- zona postojeće uređene plaže R3-1,
- zona prirodne plaže R3-2

#### **Članak 41.**

Brisan.

#### **Članak 42.**

Zone rekreacije R2 na području obuhvata Plana namijenjene su uređenju putova, trim staza, klupa za sjedenje i boravak, nadstrešnica, informativnih tabli i putokaza, sanitarnih čvorova, kioska za informativne djelatnosti (max površine do 12 m2 bruto) te javnih zelenih površina.

U zonama rekreacije ne smiju se uređivati građevine namijenjene sportu (sportska igrališta).

U zonama rekreacije može se postavljati urbana oprema u skladu sa odgovarajućim propisom Općine Fažana.

U sklopu zone rekreacije R2-1 izvan izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Fažana uz Aleju Maslina nalazi se postojeća uređena plaža – R3. U svrhu funkcioniranja uređene plaže dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa odredbama ovog Plana za uređenje potrebnih sadržaja u skladu sa posebnim propisima.

Sve gore navedeni zahvati svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

### **Javne zelene površine**

#### **Članak 43.**

Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova.

U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, dječjih igrališta, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Iznimno se u ovim zonama, na manjoj površini, mogu uređivati i parkirališta.

U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

### **Infrastrukturni sustavi**

#### **Članak 44.**

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji građevina telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

#### **Članak 45.**

Izdvojena zona infrastrukturnih sustava IS-1 - receptivni punkt Nacionalnog parka Brijuni planirana je važećim prostornim planom šireg područja na lokaciji postojećeg nogometnog igrališta.

U sklopu ove zone predviđena je gradnja i uređenje:

- poslovne građevine receptivnog punkta NP Brijuni u sklopu koje je potrebno smjestiti upravne prostore,
- terminala NP Brijuni sa parkiralištem od min1000 p.m. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa čiji se smještaj planira izvan građevinskog područja naselja u zoni male privrede i obrtništva San Pelegrino i zoni sporta i rekreacije Fažana,
- nove mjesne tržnice sa otvorenim i zatvorenim prodajnim prostorom namijenjenim za ugostiteljstvo, trgovine i uslužni servis uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača,
- ostale poslovne sadržaje.

Uvjeti gradnje utvrdit će se u Detaljnim planom uređenja u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

### **Zona groblja Fažana**

#### **Članak 46.**

Zona groblja Fažana namijenjena je uređenju i rekonstrukciji postojećeg groblja sa svim potrebnim građevinama prema standardima i posebnim propisima. S obzirom da je prostornim planom šireg područja predviđena nova lokacija groblja za naselje Fažanu – ne dozvoljava se širenje postojećeg groblja.

### **Javne prometne površine**

#### **Članak 47.**

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (županijske i lokalne), te glavne, sabirne, stambene i ostale prometnice.

Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz

tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja, te je u tom slučaju moguće pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

### **Pješačko servisne površine**

#### **Članak 48.**

Pješačko servisne površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju, ali u iznimnim slučajevima omogućavaju i pristup na građevnu česticu. Ukoliko su pješačke površine namijenjene i kretanju interventnih te servisnih vozila, potrebno ih je dimenzionirati za kolni promet a promet regulirati u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pješačka staza "lungomare" predstavlja glavni pješački pravac na području naselja Fažana te predstavlja pješačku vezu sa sjevernim i južnim dijelom Općine.

Ukoliko je moguće sa aspekta odvijanja servisnog prometa potrebno je ovu stazu urediti kamenim opločnjem u središnjem dijelu naselja dok u perifernim dijelovima opločenje može biti i od drugih materijala (asfalt, betonske kocke i sl.)

U sklopu javnih pješačkih površina moguće je postavljanje urbane opreme i privremenih građevina te je njihovo postavljanje potrebno regulirati posebnom odlukom Općine Fažana.

Na području zaštićene urbanističke cjeline povijesne jezgre Fažane potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe u postupku izdavanja lokacijske dozvole, očuvati i obnavljati kameno opločenje.

### **Zona luke Fažana**

#### **Članak 49.**

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima.

### **Javna parkirališta**

#### **Članak 50.**

Zone javnih parkirališta namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju. Zone javnih parkirališta potrebno je ozeleniti na način da se u sklopu parkiranih mjesta predvidi sadnja novih stablašica - min 1 stablo na 10 parkiranih mjesta.

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

Javna parkirališta mogu se osim u zonama definiranim u grafičkom dijelu ovog Plana uređivati i u zonama drugih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

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

#### **Članak 51.**

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske poslovne i gospodarske ugostiteljsko turističke namjene koje će se graditi u zonama gospodarske i zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

#### **Članak 52.**

Građevine gospodarske poslovne namjene K raščlanjuju se na građevine pretežito uslužne namjene – K1 i građevine pretežito trgovačke namjene – K2 te se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama drugih namjena u skladu sa odredbama ovog Plana.

Za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkom dijelu Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 50 m<sup>2</sup> - 5000 m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

#### **zone poslovne pretežito trgovačke namjene K2:**

- veličina građevne čestice 2000m<sup>2</sup> – 20 000m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti 0.1-0.45
- koeficijent iskoristivosti max 1.5
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 10 m

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkom dijelu Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 500 m<sup>2</sup> - 10 000 m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 2000 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 0.65
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

#### **Članak 53.**

Građevine gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene gradit će se u zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

Na području obuhvata Plana kako slijedi u tabelarnom prikazu, 90 kreveta može se smjestiti u zonama mješovite namjene:

TABLICA 1 – ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ZONA	TIPOLOGIJA	KAPACITET (POSTELJA)	KATEGORIJA
UKUPNO ZONE M	T1 - HOTEL	90	3*/4*

U sklopu građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene moguće je manji dio ukupne površine građevine namijeniti za gospodarsku poslovnu – pretežito uslužnu namjenu ugostiteljske djelatnosti (po odredbama posebnih propisa) kao što su restorani, barovi i sl.... i sportsko rekreacijsku namjenu.

#### **Članak 54.**

Brisan.

#### **Članak 55.**

Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene u zonama mješovite namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 1000m<sup>2</sup> - 5000m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti max 0.3
- koeficijent iskoristivosti max 0.8
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 10 m
- broj kreveta max 40
- broj parkirališnih/garažnih mjesta min 30 /1000 m<sup>2</sup>BRP
- hortikulturno uređenje građevne čestice min 40 %

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- |   |  |
|---|--|
| - veličina građevne čestice               | 500 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>                                 |
| - koeficijent izgrađenosti                | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti              | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj kreveta                            | max 40   |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta      | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi                                     |
| - hortikulturno uređenje građevne čestice | ne utvrđuje se   |

#### Članak 56.

U zonama stambene, javne i društvene i sportsko rekreacijske namjene (zone sporta), ugostiteljsko turistička namjena može se graditi u manjem dijelu građevne čestice.

#### Članak 57.

Građevne čestice gospodarske namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### 4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 58.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na javne i društvene građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene te mješovite namjene, dok će se uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene u zonama stambene namjene određivati istovjetno onima za građevine stambene namjene.

Građevine javne i društvene namjene mogu biti vjerske, školske, predškolske, kulturne, zdravstvene i sl. namjene.

#### Članak 59.

U zonama javne i društvene namjene, te zonama mješovite namjene svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene utvrđivat će se na temelju Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru a posebno se uvjetuje:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice  | 250m <sup>2</sup> – 10 000m <sup>2</sup> |
| - koeficijent izgrađenosti   | 0.1- 0.65                                |
| - koeficijent iskoristivosti | max 1.5                                  |
| - broj nadzemnih etaža       | max 3                                    |
| - visina građevine           | max 10 m                                 |

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice          | 50 m <sup>2</sup> - 5000 m <sup>2</sup>                                  |
| - koeficijent izgrađenosti           | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti         | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi                                     |

#### Članak 60.

Postojeće građevine u zonama javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

#### Članak 61.

Građevne čestice javne i društvene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

**Članak 62.**

Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene (S, S1 i S2) i javne i društvene namjene (D) koje će se graditi u zonama stambene namjene, te u zonama mješovite namjene (M).

**Članak 63.**

Uvjeti i način gradnje i smještaja građevina stambene namjene utvrđuju se na temelju odredaba ovog Plana, odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere, te se primjenjuju i kod izrade prostornog plana užeg područja ukoliko je utvrđena obaveza njegove izrade.

**Članak 64.**

Stambene građevine mogu imati najviše šest prostornih jedinica među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti (poslovne jedinice) te se prema načinu gradnje utvrđenim ovim Planom mogu graditi kao:

- *jednoobiteljske građevine* – građevine sa max 2 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *obiteljske kuće* - građevine sa max 3 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *višeobiteljske građevine* - građevine sa max 4-6 stambenih ili jedinica pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom

U zonama stambene namjene definiranim ovim Planom ne dozvoljava se mogućnost gradnje građevina stambene namjene sa više od 6 stambenih jedinica, osim onih za koje su već ishodovane lokacijske ili građevinske dozvole prije stupanja na snagu ovog Plana. Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine poštujući odredbe članka 9. o minimalnoj širini građevne čestice.

**Članak 65.**

U zonama stambene i zonama mješovite namjene u kojima se ovim Planom planira gradnja novo planiranih građevina stambene namjene, svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina stambene namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

**veličina građevne čestice:**

- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| - jednoobiteljske stambene građevine: | min 400 m <sup>2</sup> |
| - obiteljske kuće                     | min 600 m <sup>2</sup> |
| - višeobiteljske građevine            | min 800 m <sup>2</sup> |

Izuzetno, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, građevna čestica stambene namjene može iznositi min 250 m<sup>2</sup> za poluugrađene i ugrađene građevine, te se one u tom slučaju mogu graditi isključivo kao jednoobiteljske građevine.

**koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  :**

- |  |              |
|--|--------------|
| - slobodnostojeće građevine:   |              |
| - za građevne čestice površine do 500 m <sup>2</sup>                       | 0,3 do 0,5   |
| - za građevne čestice površine od 500 do 1000 m <sup>2</sup>               | 0,2 do 0,4   |
| - za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m <sup>2</sup>              | 0,1 do 0,3   |
| - poluugrađene građevine:  |              |
| - za građevne čestice površine do 250 m <sup>2</sup>                       | 0,35 do 0,55 |
| - za građevne čestice površine od 250 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup> | 0,25 do 0,45 |
| - za građevne čestice površine iznad 500 m <sup>2</sup>                    | 0,15 do 0,35 |
| - ugrađene građevine:  |              |
| - za građevne čestice površine do 250 m <sup>2</sup>                       | 0,35 do 0,65 |
| - za građevne čestice od 250 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup>          | 0,25 do 0,5  |
| - za građevne čestice površine iznad 500 m <sup>2</sup>                    | 0,15 do 0,45 |

**koeficijent iskoristivosti  $k_{is}$  :**

- |   |         |
|---|---------|
| - za građevne čestice površine do 500 m <sup>2</sup>          | max 1.5 |
| - za građevne čestice površine od 500 do 1000 m <sup>2</sup>  | max 1.0 |
| - za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m <sup>2</sup> | max 0.8 |

**broj nadzemnih etaža:**

-	zone S	max 3	
-	zone S1	max 2	
-	zone S2	max 1	
<i>visina građevine:</i>			
-	zone S	max 10 m	
-	zone S1	max 7 m	
-	zone S2	max 4.0 m	
<i>broj parkirnih/garaznih mjesta u okviru građevne čestice :</i>		min 2 na stambenu jedinicu	
<i>hortikulturno uređenje građevne čestice:</i>			
-	slobodnostojeće građevine:	min 30 %	
	- poluugrađene građevine:	min 20 %	-
	ugrađene građevine:	ne utvrđuje se	

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice minimalno kao i veličina katastarske parcele ukoliko je ista manja od 400 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1000 m<sup>2</sup>
- broj stambenih (poslovnih) jedinica ali ne može iznositi više od šest ne ovisi o veličini građevne čestice,
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi
- hortikulturno uređenje građevne čestice: ne utvrđuje se obaveza

#### **Članak 66.**

Prilikom gradnje u zonama jezgre potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina,
- građevinski pravac određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvenih djelatnosti propisanih ovim Planom,
- građevina se može graditi i na regulacionoj liniji,
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama u skladu sa posebnim propisom Općine Fažana.

Ostali uvjeti gradnje unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane utvrđuju se u skladu sa posebnim propisom uz obavezno ishodovanje posebnih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole od nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### **Članak 67.**

U zonama stambene namjene za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog Plana uređenja, uvjeti gradnje mogu se dodatno ograničiti prilikom izrade propisanog Plana.

#### **Članak 68.**

Postojeće građevine u zonama stambene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

#### **Članak 69.**

Građevne čestice stambene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

## **6. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

### **Članak 70.**

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola.

Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja za plansko razdoblje na razini današnjeg standarda.

Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

### **Članak 71.**

Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

### **Članak 72.**

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

## **6.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

### *Cestovni promet*

### **Članak 73.**

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim (građevnim) dozvolama za prometnice, izdatim temeljem odredaba ovog Plana, prostornog plana užeg područja ukoliko je njegova izrada obavezna, te odredaba posebnih propisa. Osim prometnica koje su prikazane u kartografskim prikazom 2.1. u područjima u kojima je obavezna izrada DPU I “zone sporta” mogu se planirati nove stambene ulice i pješačko – servisne prometne površine.

Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana lokacijskom (građevnom) dozvolom naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

### **Članak 74.**

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta na području obuhvata Plana (ŽC 5115 i LC 50178) utvrđena je odredbama posebnog propisa, dok se režim uređivanja ostalih prometnih površina određuje temeljem posebnog općinskog propisa o prometnicama koje su u nadležnosti Općine Fažana.

Prilikom projektiranja glavnih, sabirnih i ostalih stambenih prometnica te raskrižja koje iste čine međusobno, potrebno je pridržavati se sljedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 175/03, 100/04)
- Zakon o sigurnosti prometa na cestama („Narodne novine“ broj 105/04)
- Zakon o javnim cestama („Narodne novine“ broj 180/04)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“ broj 53/02)
- Pravilnik o održavanju i zaštiti javnih cesta („Narodne novine“ broj 25/98, 162/98)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama („Narodne novine“ broj 33/05, 64/05, 155/05)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (sl. list 10/96)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu



(„Narodne novine“ broj 73/98)

- Pravilnik o autobusnim stajalištima („Narodne novine“ broj 48/99)
- v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

#### **Članak 75.**

Ovim se planom prometna mreža naselja Fažana dijeli na :

- glavne mjesne ulice
- sabirne ulice
- stambene (ostale) ulice

#### **glavne mjesne ulice**

#### **Članak 76.**

Izgrađene glavne mjesne ulice na području naselja Fažana jesu postojeće ceste - javne ceste:

- županijska cesta Ž 5115 Fažana-Peroj
- lokalna cesta LC 50178 Fažana-Vodnjan

Planirane glavne mjesne ulice imaju funkciju dovođenja i odvođenja cestovnog prometa na područje naselja Fažana. Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.

Za županijsku cestu 5115 koja prolazi kroz naselje Fažana, te na koju je planirano dodatnih priključaka pripadajućih sabirnih ulica naselja, potrebno je u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Postojeća i planirana križanja treba uređivati trakama za lijeve skretače.

Zaštitni pojas za županijske ceste utvrđen je posebnim propisima.

Najmanja širina kolnika novoplaniranih prometnica je 5,5 m. Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa je 1,5m.

Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

#### **sabirne ulice**

#### **Članak 77.**

U kategoriji sabirnih ulica određuju se :

Sabirne ulice – kao postojeće ceste će se rekonstruirati sukladno profilima unutar planiranih koridora. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5 m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5 m.

Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

#### **ostale stambene ulice**

#### **Članak 78.**

Ostale stambene ulice su ulice u izgrađenim stambenim dijelovima naselja na koje se neposredno priključuju građevinske čestice i koje promet odvođe do sabirnih odnosno glavnih mjesnih ulica.

Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana.

Odredbama PPIŽ –e su utvrđeni elementi kojima moraju udovoljavati kolno – pješačke pristupne ceste, a koji su niže navedeni.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se kolno – pješačkim pristupnom (ostale ceste) minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m. Uzdužni nagib pristupa ne smije biti preko 12%. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom prometnicom - stambenom cestom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%. Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Neposredni pristup do građevinskih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici – (stambenoj ulici) od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti slijepa, niti može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake.

Izuzetno, širina postojećih javno prometnih površina - postojećih koridora (pk) može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje. Građevine koje imaju pristup sa ovakvih kolno - pješačkih površina, mogu se rekonstruirati u skladu sa odredbama točke 10.2. ovog Plana.

Stambene ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći

U slučaju kada se između građevinske i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (parkiralište, zeleni pojas, odvodni jarak i drugo) kolni i pješački ulaz se omogućava preko tih javnih površina.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja. Takve ulice, koje nisu utvrđene u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati, ukoliko je prvo susjedno raskrižje sa cestom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60 m od tog priključka.

Za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja moguće je pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pristup građevne čestice koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

#### **Članak 79.**

Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
- elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine, u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana.

Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

#### **Članak 80.**

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica nižeg reda - stambene ulice i sl., kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija 5 m od križanja.

Kod građevinskih parcela uz križanje prometnica sabirnih i glavnih mjesnih ulica, kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 10 m, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona linija i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

#### **Članak 81.**

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz može biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita.

Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih ulica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

#### **Članak 82.**

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

Prometnice projektirati za računsku brzinu  $V=50$  km/h iznimno  $v= 40$  km/h.

Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoida", te međupravicima.

Niveletu prometnica treba utvrditi na način da prati postojeću okolnu izgrađenost, postojeće priključke, konfiguraciju terena, te da zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa

(„Narodne novine“ broj 110/2001).

Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini. Preporučuje se nagib nogostupa 2.00%, sa nagibom prema kolniku, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju. Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana je poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

#### **Članak 83.**

Kolne površine koje su prikazane u grafičkom dijelu plana izradit će se od asfaltnih materijala, a rubove završiti ivičnjakom.

#### **Članak 84.**

Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa. Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05).

#### **Članak 85.**

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

#### **Članak 86.**

Prometno rješenje utvrdit će se prometnim projektom a sve u skladu sa Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama („Narodne novine“ broj 33/2005). Koridor prometnica koje se potpuno nalaze izvan obuhvata ovog Plana, a nisu planirane prostornim planom šireg područja predstavljaju rezervaciju prostora za prometnice koje se temeljem izmijenjenih saznanja mogu planirati i drugdje.

### **6.1.1. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 87.**

Na području obuhvata Plana predviđene su zone javnih parkirališta. Osim zona javnih parkirališta prikazanih u grafičkom dijelu Plana, javna parkirališta moguće je uređivati i u zonama drugih namjena (stambene, gospodarske, javne i društvene, mješovite).

U sklopu javnih parkirališta potrebno je osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću. Omogućava se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

Parkirališna mjesta za osobne automobile su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

Zone javnih parkirališta potrebno je djelomično ozeleniti na način da se u sklopu parkirnih mjesta predvidi sadnja novih stablašica ( min 1 stablo na 10 parkirnih mjesta).

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

#### **Članak 88.**

U sklopu zone javnog parkirališta P-1 moguća je izgradnja javne garaže za max 300 parkirnih mjesta te se uvjeti za gradnju utvrđuju na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa, a odredbama ovog Plana posebno se uvjetuje:

- max 50 % zone P-1 moguća je izgraditi javnu garažu
- potrebno je u kontaktnoj zoni prema groblju i stambenim objektima, formiranje tampon zone zelenila u smislu sprječavanja prijenosa buke na groblje.

U sklopu zone sporta Fažana potrebno je predvidjeti javno parkiralište za min 10 autobusa za potrebe receptivnog punkta NP Brijuni.

U sklopu zone infrastrukturnih sustava IS-1 - terminala NP Brijuni potrebno je predvidjeti dio zone za parkiralište od min 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa.

#### **Članak 89.**

Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim

veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene u skladu sa uvjetima definiranim važećim prostornim planom šireg područja. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u zasebnoj garaži unutar površine gradivog dijela čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na sljedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
industrijska (proizvodna i srevišna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m <sup>2</sup> BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m <sup>2</sup> BPP, odnosno 40 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	2 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

#### Članak 90.

Kod interpolacije građevne čestice unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane za izgradnju građevina stambene ili mješovite namjene na kojima se uz stambenu namjenu planira djelatnost iz tabelarnog prikaza članka 89., gdje su oblik i veličina građevne čestice takvi da se smještaj vozila ne može riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 89. odredbi ovog Plana, ili se radi o građevnoj čestici bez kolnog ulaza, tada se smještaj vozila rješava na posebnim građevnim česticama javno parkirališnih površina ukoliko je na njima moguće osigurati potreban prostor i regulira odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Ukoliko se na određenoj čestici planira djelatnost za koju nije moguće osigurati parkiranje u sklopu građevne čestice u skladu sa tabelarnim prikazom članka 89., a nije moguće niti osigurati prostor na javnoj parkirališnoj površini, na toj građevnoj čestici ne može se predvidjeti djelatnost, odnosno izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija ili promjena namjene građevine.

#### 6.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 91.

Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti maksimalne širine od 2 m) te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.

Pješačko - biciklističke prometnice izvesti će se u min. širini od 3,0 m.

Pješačke površine u povijesnoj jezgri Fažane potrebno je rekonstruirati u skladu sa konzervatorskom podlogom, prvenstveno kamenom oblogom.

#### Članak 92.

Pješački putovi i staze uređuju se i u sklopu površina zaštićenog zelenila, rekreacijskih zona i poljoprivrednih površina, primarno koristeći postojeće puteve.

Unutar granice obuhvata Plana predviđeni trgovi i druge veće pješačke površine namijenjeni su prvenstveno kretanju pješaka. Pješačko servisne prometnice na području povijesne jezgre Fažane i šire kontaktne zone potrebno je osmisliti kao cjelinu te je predviđeno opločavanje adekvatnim materijalima.

Šetnicu Aleja maslina prema južnoj granici obuhvata ovoga Plana potrebno je proširiti na min 4 m. Lungo mare je potrebno formirati prema turističkoj zoni Fažana sjever izvan obuhvata ovog Plana uz obalu.

#### 6.1.3. Pomorski promet

#### Članak 93.

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet

Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima u skladu sa smjernicama iz PPUO Fažana.

Za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima, potrebno je izraditi maritimnu studiju u skladu sa posebnim propisima. Maritimnu studiju potrebno je izraditi za šire područje luke otvorene za javni promet (uključiti dio akvatorija sjeverno od postojećeg lukobrana) kako bi se zbog već poznatih problema nedovoljne dubine akvatorija u ovom području iznašlo najkvalitetnije rješenje.

#### **Članak 94.**

Sjeverni dio javne luke Fažana uredit će se kao dio javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima uz sjeverni lukobran luke Fažana sa minimalnim sadržajima, bez izgradnje građevina visokogradnje i građevina suprastrukture (dizalica, trailera i sl.).

#### **Članak 95.**

Za područje javne luke otvorene za javni promet i dijela luke namijenjen ribarskim aktivnostima, propisana je ovim Planom obaveza izrade Detaljnog plana uređenja Fažana centar i luka.

Do donošenja detaljnog plana uređenja, postojeći lukobran i gatovi mogu se rekonstruirati u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### **6.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

#### **6.2.1. Telekomunikacije**

#### **Članak 96.**

Plan se u dijelu telekomunikacija svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogući nesmetani razvoj i izgradnju telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

#### **Članak 97.**

Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za telekomunikacijski infrastrukturni koridor dozvoljeno je ukoliko je to tehnički ispravno.

#### **Članak 98.**

Plan određuje:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- mogući razmještaj područnih telefonskih centrala.

#### **Članak 99.**

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni. Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

Za telekomunikacijski priključak građevina, iste moraju imati izgrađenu :

- telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine,
- priključni telefonski ormar u građevini,
- kvalitetno izvedeno uzemljenje telefonskog ormara,
- privodne cijevi od granice građevinske parcele do telefonskog ormara.

#### **Članak 100.**

Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primjenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

#### **Članak 101.**

Komutacijski objekti mogu se smještati u zasebne građevine samo za tu namjenu, a mogu biti smještene i u građevinama za druge namjene.

Gradnja zgrada ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

Javne telefonske govornice smještavaju se u i uz građevine javnog sadržaja, na javnim površinama uz prometnice u naselju, tj. na mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi.

### Članak 102.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica pokretnih telekomunikacija (antenski stupovi kao zasebne građevine) nije planirana unutar građevinskog područja naselja.

Izuzetno, antenski sustavi baznih stanica i repetitorske stanice mogu se graditi i unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja potrebno je smjestiti u/na građevinske objekte drugih namjena.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja a izvan građevinskog naselja na mjestima i na način da bitno ne narušava krajobraz.

Ukoliko bi ovakva konceptualna rješenja telekomunikacija sa svojim odredbama za provođenje postala ograničavajući faktor za razvoj, mora se pristupiti reviziji telekomunikacijskog rješenja sa izradom izmjena i dopuna.

## 6.3.UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

### 6.3.1. Elektroopskrba

#### Članak 103.

Ovim su planom osigurani potrebni koridori kableske srednjenaponske i niskonaponske mreže za potrebe napajanja predviđenih građevina po planiranim zonama. Navedeni su koridori planirani u javnim ne prometnim površinama a djelomično i prometnim površinama.

#### Članak 104.

Osim potrebnih koridora osigurane su i površine za smještaj četiri nove transformatorske stanice koje su planirane u težištima konzumnog područja. Planirane trafostanice sastojat će se iz SN-bloka sa dva (tri) vodna polja, SN i NN trafo poljem te NN razvodom sastavljenim od osam do petnaest NN izvoda. Potrebna površina za svaku transformatorsku stanicu iznosi cca 7x5 m (duža strana uz prometnicu), sa omogućenim pristupom teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme. Kod postojećih transformatorskih stanica trebat će se izvršiti rekonstrukcija bilo radi zamjene postojeće opreme ili povećanja nazivne snage, te isto tako treba biti omogućen pristup teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme.

#### Članak 105.

Kako su na razmatranom području i šire u tijeku pripreme za skorašnji prelazak sa sadašnjeg sustava napajanja 110/35/10 kV na novi sustav 110/20 kV, potrebno je voditi računa o sljedećem:

- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4kV;
- kod postojećih transformatorskih stanica sa 10 kV opremom, bit će potrebno kod prijelaza na pogon sa 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom;
- određene dionice postojeće 10 kV mreže koja neće zadovoljiti minimalne uvjete za prijelaz na 20 kV trebat će zamijeniti novim 20 kV kabelima.

#### Članak 106.

Prilikom planiranja i izvođenja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže i postrojenja, a naročito kableskih SN ili NN mreža, obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.). Planiranje i izvođenje novih i zamjena postojećih transformatorskih stanica, srednjenaponske i niskonaponske mreže treba biti u skladu s važećim propisima.

### 6.3.2. Plinoopskrba

#### Članak 107.

Kao tehnički propisi za plinovodne sustave i koridore plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisane koridore plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi. Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.

#### Članak 108.

Izradom projektne dokumentacije odredit će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako

situacijski tako i visinski, te tlak u plinovodu na mjestu spoja. Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

#### **Članak 109.**

Izvedba plinske mjerno regulacijske stanice može biti nadzemna i podzemna. Tako izvedba i tip stanice uvjetuju minimalne udaljenosti od drugih objekata. Isto je potrebno poštivati prema internim propisima lokalnog distributera plina. Ako se regulacijska stanica postavlja na površini pristupačnoj javnosti, potrebno je istu ograditi zidom ili ogradom.

#### **Članak 110.**

Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi:

- za srednjetačni plinovod: 0,8 – 1,5 m
- za niskotlačni plinovod: 0,8 – 1,3 m

Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganje plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte,
- podzemne objekte i komunalne instalacije,
- kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine,
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju.

#### **Članak 111.**

Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

### **6.3.3. Vodoopskrba**

#### **Članak 112.**

Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu parcele oko 1 metar iza regulacionog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacioni pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

#### **Članak 113.**

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

#### **Članak 114.**

Do planiranog izmještanja magistralnog cjevovoda Ø250 u prometnicu, zabranjuje se izgradnja u zaštitnom pojasu koji ne može biti manji od 6+6 m od osi cjevovoda.

### **6.3.4. Odvodnja otpadnih voda**

#### **Članak 115.**

Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

#### **Članak 116.**

Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, kao i oborinskih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

#### **Članak 117.**

Sve građevine koje će se graditi unutar obuhvata plana moraju se priključiti na sustav odvodnje bez

mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama, pod uvjetima utvrđenim ovim planom i posebnim propisima.

#### **Članak 118.**

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora.

#### **Članak 119.**

Na području obuhvata plana zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je sustav odvodnje izveden kao razdjelni.

#### **Članak 120.**

Usvojeni min. profil cjevovoda javne oborinske odvodnje je Ø300. Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda - slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

#### **Članak 121.**

Planirana trasa oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

#### **Članak 122.**

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice parcela predviđenih za građenje.

#### **Članak 123.**

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

### **7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

#### **Članak 124.**

Javne zelene površine planirane ovim Planom razgraničavaju se na :

- javne parkove,
- uređene zatravljene površine, drvodredi u sklopu javnih prometnih površina
- ostale hortikulturno obrađene površine.

#### **Članak 125.**

Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Kod igrališta će se uređivati dječja igrališta trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta.

Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene. Specifikacija mogućih vrsta za ozelenjavanje:

- Drvodredi: Quercus SP., Pinus Pinea, Celtis SP i dr.
- Stabilizatori erozijskih procesa: Cotoneaster SP, Lonicera SP, Rosmarinus SP i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: Quercus Ilex, Pinus halepensis, Pinus SP., Cupressus SP., Cedrus SP., Acer SP., Celtis SP. i dr.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): Quercus Ilex, Pinus SP, Cedrus SP, Cupressus



SP i dr.

- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: *Atriplex halimus*, *Laurus nobilis*, *Pitosporum tobira*, *Punica granatum*, *Arbutus unedo*, *Nerium oleander*, *Cotoneaster* SP, *Lomcera* SP i dr.

#### **Članak 126.**

Na zelenim površinama uz pješačke staze mogu se postavljati reklamni stupovi, panoi, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta, u skladu sa posebnom odlukom Općine Fažana.

#### **Članak 127.**

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Na izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

### **8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

#### **Članak 128.**

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

#### **Članak 129.**

Planom se utvrđuje zaštita krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina:

zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa, zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova šireg područja i ovog Plana

#### **Članak 130.**

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja prirodnih vrijednosti zaštićena u smislu posebnih propisa.

#### **Članak 131.**

Zaštita graditeljske baštine - kulturno povijesnih cjelina i pojedinačnih građevina (registrirana i evidentirana) te arheoloških područja utvrđena je posebnim propisima, odredbama važećeg plana šireg područja i ovim Planom kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3., Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina.

Na području obuhvata ovog Plana utvrđena su zaštićena područja kulturno-povijesnih cjelina:

*povijesna graditeljska cjelina - urbanistička cjelina Fažane (RRR10299):*

Područje urbanističke cjeline jezgre naselja Fažana registrirano je u skladu sa važećim zakonima i propisima te se ovim Planom utvrđuju slijedeće mjere zaštite po zonama:

*- zona A – potpuna zaštita povijesnih struktura*

Sustavom mjera zaštite u ovoj se zoni uvjetuju mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštovanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

*- zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura*

Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina i drugih za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja.

Na području ove zone uvjetovati će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura.

Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

*- zona C – ambijentalna zaštita*

Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih

oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

*pojedinačne povijesne građevine- sakralne:*

- crkva sv. Kuzme i Damjana
- crkva B.D.M. od Karmela
- crkva Sv. Ivana Apostola

*arheološko područje:*

- kopneno
- morsko

#### **Članak 132.**

U postupku izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola za zaštićeno područje urbanističke cjeline Fažane (zona A, B i C) te za pojedinačne povijesne građevine, ishodi će se posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

U postupku izrade prostornih planova užeg područja, ukoliko je njihova izrada obavezna, u cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog Konzervatorskog odjela. U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo Državne uprave utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Prema ostalim građevinama graditeljske baštine koje ovim Planom nisu posebno specificirane ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Za područja koja su ovim Planom prikazana kao arheološko područje potrebno je za sve intervencije u prostoru izvršiti arheološka istraživanja koja će uvjetovati mogućnost i opseg intervencija.

#### **Članak 133.**

Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti:

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obvezno je korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

### **9. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 134.**

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 135.**

Namjenom prostora odnosno gradnjom građevina planiranih namjena na području obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

#### **Članak 136.**

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, u skladu sa važećim propisima o komunalnom redu na području Općine Fažana.

#### **Članak 137.**

Svi zahvati u prostoru na području obuhvata UPU-a moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom.

### **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 138.**

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima,

relevantnim za zaštitu okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

#### **Članak 139.**

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrade studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za zahvate određene posebnim propisom. Takva obaveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njezinih tekućih derivata kao samostalnih građevina,
- kotlovnica snage veće od 10 MJ/s,
- sustava javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2000 ES,
- kao i u svim ostalim slučajevima sukladno odredbama posebnog propisa.

#### **Članak 140.**

Prilikom izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

#### **Članak 141.**

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročititi putem separatora.

#### **Članak 142.**

Lokacijskim (građevnim) dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 58/93);
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“ broj 27/99);
- Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu („Narodne novine“ broj 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 20/03);
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave („Narodne novine“ broj 145/04),
- Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 107/95);
- Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata („Narodne novine“ broj 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 82/94 i 128/99);
- Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš („Narodne novine“ broj 59/00, 136/04 i 85/06),
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 178/04),
- Zakon o otpadu („Narodne novine“ broj 34/95),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 26/03).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## 11. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 143.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Općine Fažana.

### Članak 144.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole za sustav oborinske odvodnje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju idejnog konceptijskog rješenja sustava oborinske odvodnje naselja Fažana.

Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

### Članak 145.

Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Općine Fažana, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Općini Fažana. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Općine Fažana.

### Članak 146.

Ostvarivanjem planiranog broja stanovnika naselja Fažana prije isteka planiranog perioda za koji se Plan donosi ostvaruju se uvjeti za izmjenu Plana.

### Članak 147.

Na cjelokupnom području obuhvata ovog Plana, osim na područjima za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja, Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih (građevnih) dozvola prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

Lokacijske (građevne) dozvole za zahvate u prostoru s područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade detaljnog plana uređenja ne mogu se izdavati do donošenja tih prostornih planova, osim za planirane javne prometne površine i infrastrukturne građevine i vodove.

### Članak 148.

Ovim Planom se omogućuje gradnja građevina na temelju važećih, pravomoćnih, lokacijskih (građevinskih) dozvola izdatih do dana donošenja Plana.

### Članak 149.

Za zone za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja (zona sporta Fažana) i verifikacija istog od strane Poglavarstva Općine Fažana, ne može se izdati lokacijska dozvola prije nego je urbanističko rješenje verificirano.

### Članak 150.

Za zahvate na području obuhvata Plana koja su zaštićena u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra od nadležnog Kontarvatorskog odjela.

Na području zona koja su ovim Planom označene kao zone arheološkog područja, sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim I konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

### Članak 151.

Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishodu lokacijskih dozvola za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica.

Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Općine Fažana.

**Članak 152.**

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

**Članak 153.**

Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Općine Fažana, koje su određene sukladno odredbama posebnih propisa. Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem posebnog odgovarajućeg propisa Općine Fažana.

**11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA****Članak 154.**

Na području Općine Fažana na snazi su postojeći prostorni planovi užeg područja kako slijedi: Detaljni plan uređenja zone Fažana sjever 1 („Službene novine IŽ“ broj 14/03)- cca 3.33 ha Detaljni plan uređenja zona Fažana jug 2 („Službene novine IŽ broj 19/06) - cca 5.16 ha

Za prostorne planove iz stavka 1. potrebno je provesti postupak usklađenja s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora („Narodne novine“ broj 128/04) i ishoditi suglasnost nadležnog Ministarstva. Prostorni planovi iz stavka 1. mogu se mijenjati, dopunjavati i stavljati izvan snage.

**Članak 155.**

Prostornim planom šireg područja i ovim Planom propisuje se obaveza izrade novih detaljnih planova uređenja kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3.,

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:

Detaljni plan uređenja Fažana sjever 2- cca 10.80 ha

Prilikom izrade DPU Fažana sjever 2 poštivati slijedeće smjernice:

- smjernice date PPUO-om

izgradnju u najbližem pojasu prema moru treba pažljivo dimenzionirati vodeći računa o uklapanju u siluetu naselja

uklapanjem u mjerilo naselja vodeći računa o strukturi jezgre koja je u neposrednoj blizini

planirati šetnicu uz more koja povezuje sjeverni i južni dio naselja i Općine te se intenzivira u pješačku zonu uz jezgru

posebnu pažnju potrebno je posvetiti definiranju javnih otvorenih površina s obzirom na tradicionalan život na rivi karakterističan za ribarsko mjesto

Detaljni plan uređenja Fažana centar i luka- cca 9.66 ha

Prilikom izrade DPU Fažana centar i luka poštivati slijedeće smjernice:

smjernice date PPUO-om

smjernice koje će proizići iz maritimne studije čija je obaveza propisna za područje javne luke

Općina Fažana donosi programe za izradu detaljnih planova uređenja koji su propisani ovim Planom.

**11.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI****Članak 156.**

Postojeće građevine čija je namjena sukladna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati u okviru maksimalnih uvjeta gradnje koji vrijede za pojedinu namjenu unutar obuhvata ovog Plana određenih odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja. Ukoliko je postojeća izgradnja premašila uvjete date ovim Planom, dozvoljava se rekonstrukcija postojeće izgradnje unutar postojećih gabarita.

**Članak 157.**

Postojeće građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija istih nije prepreka realizaciji Plana, radi zadovoljavanja nužnih uvjeta.

**Članak 158.**

Postojeće, legalno izgrađene građevine izvan građevnog područja, čija je namjena neusklađena s namjenom utvrđenom ovim Planom (građevine u zoni rekreacije R1-2), mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija

istih nije prepreka realizaciji Plana, a pod slijedećim uvjetima:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovšta može se vršiti unutar postojećih gabarita,
- priključak na građevine i uređaje infrastrukture može se vršiti ukoliko za to postoje uvjeti,
- dogradnja sanitarnih prostorija izvan gabarita postojeće građevine, kada ih iste nemaju, može se izvršiti do veličine od 12,0 m<sup>2</sup> BPP
- postojeći ogradni i potporni zidovi mogu se sanirati radi sprječavanje erozije zemljišta

#### **Članak 159.**

Rekonstrukcija postojećih građevina koja uključuje promjenu namjene postojeće građevine, moguća je u okviru uvjeta gradnje koji vrijede za planiranu namjenu unutar obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 160.**

Rekonstrukcija postojećih građevina koje u skladu sa ovim Planom predstavljaju zaštićeno područje u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara može se izvesti uz traženje posebnih uvjeta građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela prilikom ishodovanje lokacijske dozvole.

#### **Članak 161.**

Iznimno od odredbi članaka 156.-160. ovih odredbi, postojeće građevine koje imaju pristup na javnu prometnu površinu koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao "postojeći put" koji ne zadovoljava minimalne uvjete propisane odredbama ovog plana i prostornog plana šireg područja i postojeće građevine koje na javnu prometnu površinu pristupaju temeljem "prava služnosti prolaza", mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita i bez povećanja broja stambenih (poslovnih) jedinica.

### **ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 26. lipnja 2007. godine - Službene novine Istarske županije 07/07**

#### **Članak 162.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".

### **ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O STAVLJANJU VAN SNAGE DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA FAŽANA donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana 03.11.2022. godine - Službene novine Istarske županije 28/22**

#### **Članak 10.**

Elaborat stavljanja van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana izrađen je u 4 (četiri) istovjetnih izvornika plana, ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana. Izvornici elaborata čuvaju se u pismohrani Općine Fažana, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša istarske županije, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje istarske županije, te u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

#### **Članak 11.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".

Na temelju svoje nadležnosti utvrđene u čl. 50. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ broj 25/22) i članku 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, 67/23), Odbor za statut, poslovnik i normativnu djelatnost Općine Fažana-Fasana, na svojoj 5. sjednici održanoj 05.06.2024. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Općine Fažana.

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana obuhvaća: Odluku o

donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ("Službene novine Istarske županije" 07/2007), Odluku o stavljanju van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ("Službene novine Istarske županije" 28/2022), Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ("Službene novine Istarske županije" 29/2023), Odluku o stavljanju van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ("Službene novine Istarske županije" 39/2023), u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

Člankom 12. Odluke o stavljanju van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ("Službene novine Istarske županije" 39/2023) naznačeno je da se navedenim postupkom mijenjaju svi kartografski prikazi grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana.

KLASA: 350-01/24-01/0009

URBROJ: 2168-08-03/03-24-6

Fažana, 05.06. 2024.

Predsjednik Odbora za statut, poslovnik i normativu  
Mitar Gavochanov

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA FAŽANA (Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Fažana)**

### **I. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Fažana (u daljnjem tekstu: Plan). Odredbe za provođenje Plana sastavni su dio ove Odluke i objavljuju se u službenom glasilu Općine Fažana.

UPU naselja Fažana je izrađen u 6 tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Fažana i potpisom predsjednika općinskog vijeća Općine Fažana.

Tiskani izvornici Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ovjeravaju se pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana, od kojih se obvezno jedan dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, jedan nadležnom uredu državne uprave u Istarskoj županiji i jedan Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

#### **Članak 2.**

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim PPUO Fažana („Službene novine Istarske županije“ broj 10/06) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru („Službene novine Istarske županije“ broj 17/05), utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno - povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području naselja Fažana za razdoblje do 2010. godine.

Planom se utvrđuju osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja Fažana u skladu sa ciljevima i zadacima društveno gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih, kulturno- povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- mjere zaštite i unaprjeđivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskih područja određenih važećim prostornim planom uređenja, a namjena ostalih površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

#### **Članak 3.**

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim

pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj [106/98](#), [39/04](#), [45/04](#), [163/04](#)). Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

#### Članak 4.

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana, donosi se za područje obuhvata od cca 110 ha koje obuhvaća:

- građevinsko područje naselja dijela statističkog naselja Fažana,
- zonu rekreacije naselja Fažana izvan građevinskog područja naselja,
- dio akvatorija, sve u dijelu katastarske općine Fažana utvrđeno PPUO-om Fažana, kartografskim prikazima 3.4. i 4.

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (dalje u tekstu ZOP) u skladu sa Uredbom o zaštićenom obalnom području („Narodne novine“ broj 128/04).

#### Članak 5.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja (u daljnjem tekstu : gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izdavanje odobrenja za gradnju (lokacijska i građevna dozvola), te za izradu prostornih planova užeg područja, čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti.

Na području obuhvata Plana uređenje prostora, i gradnja građevina na površini ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

### 1. OPĆE ODREDBE

#### Članak 6.

Pod postojećim građevinama, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa, te uknjižena u zemljišnoj knjizi bez zabilješke o nedostatku građevne dozvole. Postojećom građevinom smatra se i svaka građevina izgrađena do 15.02.1968. godine, sukladno važećem Zakonu o gradnji.

#### Članak 7.

Rekonstrukcija u skladu sa odredbama posebnog propisa jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

#### Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

- građevina koje su s dvjema ili trima stranama vezane uz susjedne postojeće građevine - ugrađene građevine,
- građevina koje su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće građevine - poluugrađene građevine.

#### **Oblik i veličina građevne čestice**

#### Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične linije) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1:5, a najmanja širina građevne čestice, mjereno na građevnom pravcu, ne može biti manja od:

- 8,0 m za ugrađene građevine,
- 12,0 m za poluugrađene građevine,
- 15,0 m za slobodnostojeće građevine.

Izuzetno, odstupanja od gore navedenih normi mogu biti prihvatljiva kod interpolacija ili utvrđena planovima užih područja.

Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na



kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

### **Veličina i površina građevine**

#### **Članak 10.**

Veličina i površina građevine koja se gradi na građevnoj čestici definirani su elementima:

- izgrađenosti građevne čestice, površine gradivog dijela građevne čestice,
- visinom i brojem etaža građevine,
- građevnom linijom.

#### **Članak 11.**

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, na način koji je određen posebnim propisom, a odnosi se na zemljište pod građevinom, uzimajući u obzir i sve istake na građevini bez potpornih konstrukcija (strehe krovova, vijence, oluke i balkone) koji se nalaze više od 1,0 m izvan gabarita pročelja građevine.

Pod iskorištenosti građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Odredbe iz prethodnog stavka primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (k-is).

Izgrađenost građevne čestice izražena kao k-ig ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice.

#### **Članak 12.**

Površina gradivog dijela građevne čestice, kao pojma utvrđenog posebnim propisom, određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i položaju građevina na susjednim građevnim česticama.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnom linijom, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže, odnosno pola visine građevine ( $H/2$ ) za građevine s više od tri nadzemne etaže.

Izuzetno, kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, te za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a obavezno kada je širina građevne čestice manja od 12 m (za poluugrađene) odnosno 8 m (za ugrađene) u smislu članka 9. ovih odredbi.

Udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim odredbama ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima, odnosno ako građevina iz posebnih razloga prelazi visinu od 10 m, pri čemu udaljenost mora iznositi najmanje polovicu visine građevine.

#### **Članak 13.**

Maksimalna visina građevine mjeri se od visinske kote konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, do najviše kote poda potkrovlja odnosno vijenca.

Kod građevina koje imaju najvišu etažu sa kosim podgledima, maksimalna visina se mjeri od konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutarnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe koja pada u smjeru tog zida.

Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana na najmanjoj udaljenosti između građevine i javno prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m.

#### **Članak 14.**

Podzemnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 m.

Nadzemnom etažom u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz objekt veća od 1,0 m.

Uobičajeni nazivi za nadzemnu etažu su prizemlje i katovi.

Potkrovljem, u smislu ovih odredbi, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i kod koje se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne konstrukcije nalazi na udaljenosti manjoj od 0,5 m. Tako određeni dio građevine nije osnovne namjene građevine i smatra se pomoćnim prostorom građevine.

### Članak 15.

Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici u odnosu na okolne prometne i druge javne površine (parkove, zelene površine i sl.), na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje dvije najistaknutije točke pročelja. Regulacionim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevne čestice prema dodirnoj javnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacionih pravaca.

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacionog pravca.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacionog pravca u slijedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacionog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacionog pravca,
- ukoliko se objekt gradi u okružju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinske linije veća od 15 m od regulacionog pravca,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevinske od regulacionog pravca.

Kod građevina koje se planovima užih područja planiraju kao građevine u nizu, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacionog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dvaju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 m.

Kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, građevni pravac određuje se tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina. Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

### Članak 16.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina koje se sastoje od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu.

### Članak 17.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, kod kojih se građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacionim pravcem, vijenci, oluci, strehe krovova, i balkoni mogu se graditi i izvan regulacionog pravca, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa, odnosno ako se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ali ne više od 1,0 m od građevnog pravca.

Pored navedenog, izvan regulacionog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali ne na način da ometa odvijanje prometa. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

### Članak 18.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i više građevina (složena građevina u smislu Zakona o gradnji), kada su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu ekonomsku cjelinu za određenu namjenu.

### **Oblikovanje građevine**

### Članak 19.

Pri građenju građevina mora se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Prostor između regulacione i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovšte.

#### **Članak 20.**

Kod stambenih građevina krovšta mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha. Krovšte stambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar obuhvata Plana, mora imati pokrov od kanalice ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

Izuzetno se dozvoljava, na manjoj površini krova (do ukupno 30% površine), izvedba ravnog krova, terasa, krovnih prozora s zasebnim dijelom krovšta, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovšta koristi kao etaža (mansarda).

U kumulativnu površinu iz prethodnog stava računaju se i strojarnice liftova, te slične strojarske instalacije (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.).

Za osvijetljivanje potkrovlja dozvoljena je ugradnja krovnih prozora koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori).

Sljeme krovnih kućica ukoliko se iste izvode ne smije biti više od sljemena krova na kojem se prozor izvodi.

#### **Članak 21.**

Kod ostalih građevina vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Otvori na građevini ne smiju se izvoditi na udaljenosti manjoj od 3 m prema granici susjedne građevne čestice kod građevina s dvije, odnosno 4 m kod građevina s tri nadzemne etaže.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza u smislu vjetrobrana.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

### **Uređenje građevne čestice**

#### **Članak 22.**

Građevna čestica može biti ograđena. Ograde oko građevne čestice treba riješiti kao zidane, zidano žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne ograde, kada takva ograda može imati visinu do 2 m.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice ili trga.

Kod građevinskih parcela iz stavka 1. ove članka s razlikom u visini terena preko 0,5 metara, ograda može na pojedinim dijelovima terena, ako se ista podudara s potpornim zidom, biti viša od 2 m.

Visina ograde iz ovog članka mjeri se od kote konačno uređenog terena i to:

- kod ograde na regulacionom pravcu od terena uz ogradu izvan građevne čestice,
- kod drugih ograda (prema susjednim parcelama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

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

#### **Članak 23.**

Pomoćnim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici UNP-a kapaciteta do 5 m<sup>3</sup>, septičke jame ili slične građevine.

Pomoćne građevine moraju se graditi unutar površine gradivo dijela građevne čestice, a kada se grade

unutar površine gradivo dijela građevne čestice na prostoru uz granicu parcele (kod ugrađenih ili poluugrađenih građevina), mogu imati visinu i etažnost određene za garaže. Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci, gnojne jame i sl.) ne mogu se graditi u području obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 24.**

Uvjeti i način priključenja građevnih čestica na javnu prometnu površinu dati su odredbama točke 5. ovih odredbi kao i uvjeti za rješavanje prometa u mirovanju.

#### **Članak 25.**

Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina (tipiziranih kioska) i drugih montažnih naprava (nadstrešnice uz autobusna stajališta, konstrukcije za oglašavanje i sl.) određuju se odgovarajućim općinskim propisom, s time da se iste mogu postavljati samo na javne površine.

Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti.

Na području zaštićene povijesne jezgre potrebno je ishoditi posebne uvjete oblikovanja i prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

#### **Članak 26.**

Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) neprekinutog trajanja do 15 dana, odnosno tijekom godine do ukupno 60 dana, primjenjuje se poseban propis Općine Fažana.

## **2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

#### **Članak 27.**

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a grafički utvrđena kartografskim prikazom

2. Plana – Korištenje i namjena površina, a primijenjena terminologija zasniva se na važećoj zakonskoj regulativi.

#### **Članak 28.**

Namjena područja van granica građevinskog područja naselja Fažana a unutar obuhvata Plana utvrđena je prostornim planom šireg područja.

#### **Članak 29.**

Osnovno razgraničenje površina po namjeni postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobivene zone između mreže javnih prometnih površina raščlanjuju se na zone i lokacije sljedećih namjena:

- *stambena namjena – S, S1, S2*
- *mješovita namjena – M*
- *javna i društvena namjena – D*
- *gospodarska namjena*
- *poslovna K2 i K3*
- *sportsko rekreacijska namjena:*
  - *zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja - R2*
  - *zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1*
  - *zona uređene plaže - R3*
- *javne zelene površine - Z1*
- *zone infrastrukturnih sustava - IS*
- *groblje Fažana*
- *javne prometne površine*
- *pješačko servisne površine*
- *luka otvorena za javni promet Fažana županijskog značaja*
- *javna parkirališta - P*

#### **Članak 30.**

Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i odgovarajući tehnički propisi.

**Članak 31.**

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

**Stambena namjena****Članak 32.**

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) postojećih i planiranih stambenih građevina i građevina javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama.

Građevine stambene namjene koje se grade u ovim zonama mogu u manjem dijelu ukupne površine imati i prostorije za gospodarsku – poslovnu i ugostiteljsko turističku namjenu u skladu sa posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone (zrak, buka, otpad, otpadne vode) te pod uvjetom da na građevnoj čestici osiguravaju mogućnost parkiranja za planiranu namjenu u skladu sa odredbama ovog Plana.

**Članak 33.**

U zonama stambene namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, garažne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

U zonama stambene namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl.) a u skladu sa odredbama ovog Plana.

**Mješovita namjena****Članak 34.**

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina stambene, javne i društvene, gospodarske-poslovne i gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene na vlastitim građevnim česticama kao i kombinacije navedenih namjena unutar jedne građevine.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 2. koje se odnose na građevine gospodarskih djelatnosti.

U zonama mješovite namjene, moguć je smještaj građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela maksimalnog kapaciteta do 30 kreveta.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina javne i društvene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 3. koje se odnose na građevine javne i društvene namjene.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina stambene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 4. koje se odnose na građevine stambene namjene.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se graditi u zonama mješovite namjene unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane moraju odgovarati uvjetima gradnje koji su propisani ukupnim odredbama ovog Plana.

**Javna i društvena namjena****Članak 35.**

Zone javne i društvene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina javne i društvene namjene - upravne, predškolske, školske, vjerske, socijalne, zdravstvene i kulturne djelatnosti.

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i pješačko servisne, parkirališne površine i građevine za smještaj vozila, infrastrukturne građevine, te uređivati javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, imati i prostore druge javne i društvene namjene, sportsko rekreacijske, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene u manjem dijelu površine građevine.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene i gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (hoteli, apartmani i sl.).

Zona javne i društvene namjene – školske(D5), pored groblja u Fažani namijenjena je gradnji glazbenog školskog centra.

Zona javne i društvene namjene – školske(D5) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojeće osnovne škole.

Zona javne i društvene namjene – predškolska(D4) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojećeg dječjeg vrtića.

### **Gospodarska namjena**

#### **Članak 36.**

Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone poslovne i zone ugostiteljsko turističke namjene.

#### **Članak 37.**

U zonama poslovne namjene mogu se graditi građevine pretežito uslužne namjene – K1, građevine pretežito trgovačke namjene – K2 i građevine komunalno servisne namjene K3.

U sklopu poslovne pretežito uslužne namjene K1 mogu se graditi građevine ugostiteljske djelatnosti (bez mogućnosti smještaja), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih), te odvijetničke, posredničke, projektantske, frizerske, zdravstvene, terapijske, rekreacijske, usluge njege tijela i sl.

U zoni poslovne – pretežito trgovačke namjene K2 mogu se graditi građevine trgovačke namjene, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena.

U zoni poslovne – komunalno servisne namjene K3 mogu se graditi benzinske postaje, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

Građevine poslovne namjene mogu se graditi i u zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama stambene, javne i društvene, ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene.

#### **Članak 38.**

Građevine ugostiteljsko turističke namjene – hoteli mogu se graditi i u zonama mješovite namjene max kapaciteta 30 kreveta u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

#### **Članak 39.**

U zonama gospodarske namjene mogu se graditi pješačko-servisne i površine sportsko rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori na vlastitim građevnim česticama.

U sklopu zona gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

U zonama gospodarske namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

### **Zone sporta i rekreacije**

#### **Članak 40.**

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na:

- zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja – R2,
- izdvojena zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1,
- zona postojeće uređene plaže R3-1,
- zona prirodne plaže R3-2

#### **Članak 41.**

Brisan.

#### **Članak 42.**

Zone rekreacije R2 na području obuhvata Plana namijenjene su uređenju putova, trim staza, klupa za sjedenje i boravak, nadstrešnica, informativnih tabli i putokaza, sanitarnih čvorova, kioska za informativne djelatnosti (max površine do 12 m2 bruto) te javnih zelenih površina.

U zonama rekreacije ne smiju se uređivati građevine namijenjene sportu (sportska igrališta).

U zonama rekreacije može se postavljati urbana oprema u skladu sa odgovarajućim propisom Općine Fažana.

U sklopu zone rekreacije R2-1 izvan izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Fažana uz Aleju Maslina nalazi se postojeća uređena plaža – R3. U svrhu funkcioniranja uređene plaže dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa odredbama ovog Plana za uređenje potrebnih sadržaja u skladu sa posebnim propisima.

Sve gore navedeni zahvati svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

### **Javne zelene površine**

#### **Članak 43.**

Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova.

U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, dječjih igrališta, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Iznimno se u ovim zonama, na manjoj površini, mogu uređivati i parkirališta.

U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

### **Infrastrukturni sustavi**

#### **Članak 44.**

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji građevina telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

#### **Članak 45.**

Izdvojena zona infrastrukturnih sustava IS-1 - receptivni punkt Nacionalnog parka Brijuni planirana je važećim prostornim planom šireg područja na lokaciji postojećeg nogometnog igrališta.

U sklopu ove zone predviđena je gradnja i uređenje:

- poslovne građevine receptivnog punkta NP Brijuni u sklopu koje je potrebno smjestiti upravne prostore,
- terminala NP Brijuni sa parkiralištem od min1000 p.m. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa čiji se smještaj planira izvan građevinskog područja naselja u zoni male privrede i obrtništva San Pelegrino i zoni sporta i rekreacije Fažana,
- nove mjesne tržnice sa otvorenim i zatvorenim prodajnim prostorom namijenjenim za ugostiteljstvo, trgovine i uslužni servis uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača,
- ostale poslovne sadržaje.

Uvjeti gradnje utvrdit će se u Detaljnim planom uređenja u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

### **Zona groblja Fažana**

#### **Članak 46.**

Zona groblja Fažana namijenjena je uređenju i rekonstrukciji postojećeg groblja sa svim potrebnim građevinama prema standardima i posebnim propisima. S obzirom da je prostornim planom šireg područja predviđena nova lokacija groblja za naselje Fažanu – ne dozvoljava se širenje postojećeg groblja.

### **Javne prometne površine**

#### **Članak 47.**

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (županijske i lokalne), te glavne, sabirne, stambene i ostale prometnice.

Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja, te je u tom slučaju moguće pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

### **Pješačko servisne površine**

#### **Članak 48.**

Pješačko servisne površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju, ali u iznimnim slučajevima omogućavaju i pristup na građevnu česticu. Ukoliko su pješačke površine namijenjene i kretanju interventnih te servisnih vozila, potrebno ih je dimenzionirati za kolni promet a promet regulirati u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pješačka staza "lungomare" predstavlja glavni pješački pravac na području naselja Fažana te predstavlja pješačku vezu sa sjevernim i južnim dijelom Općine.

Ukoliko je moguće sa aspekta odvijanja servisnog prometa potrebno je ovu stazu urediti kamenim opločnjem u središnjem dijelu naselja dok u perifernim dijelovima opločenje može biti i od drugih materijala (asfalt, betonske kocke i sl.)

U sklopu javnih pješačkih površina moguće je postavljanje urbane opreme i privremenih građevina te je njihovo postavljanje potrebno regulirati posebnom odlukom Općine Fažana.

Na području zaštićene urbanističke cjeline povijesne jezgre Fažane potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe u postupku izdavanja lokacijske dozvole, očuvati i obnavljati kameno opločenje.

### **Zona luke Fažana**

#### **Članak 49.**

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima.

### **Javna parkirališta**

#### **Članak 50.**

Zone javnih parkirališta namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju. Zone javnih parkirališta potrebno je ozeleniti na način da se u sklopu parkirnih mjesta predvide sadnja novih stablašica - min 1 stablo na 10 parkirnih mjesta.

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

Javna parkirališta mogu se osim u zonama definiranim u grafičkom dijelu ovog Plana uređivati i u zonama drugih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

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

#### **Članak 51.**

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske poslovne i gospodarske ugostiteljsko turističke namjene koje će se graditi u zonama gospodarske i zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

#### **Članak 52.**

Građevine gospodarske poslovne namjene K raščlanjuju se na građevine pretežito uslužne namjene – K1 i građevine pretežito trgovačke namjene – K2 te se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama drugih namjena u skladu sa odredbama ovog Plana.

Za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkom dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice

50 m<sup>2</sup> - 5000 m<sup>2</sup>



- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

#### **zone poslovne pretežito trgovačke namjene K2:**

- veličina građevne čestice 2000m<sup>2</sup> – 20 000m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti 0.1-0.45
- koeficijent iskoristivosti max 1.5
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 10 m

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkom dijelu Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 500 m<sup>2</sup> - 10 000 m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 2000 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 0.65
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

#### **Članak 53.**

Građevine gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene gradit će se u zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

Na području obuhvata Plana kako slijedi u tabelarnom prikazu, 90 kreveta može se smjestiti u zonama mješovite namjene:

TABLICA 1 – ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ZONA	TIPOLOGIJA	KAPACITET (POSTELJA)	KATEGORIJA
UKUPNO ZONE M	T1 - HOTEL	90	3*/4*

U sklopu građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene moguće je manji dio ukupne površine građevine namijeniti za gospodarsku poslovnu – pretežito uslužnu namjenu ugostiteljske djelatnosti (po odredbama posebnih propisa) kao što su restorani, barovi i sl.... i sportsko rekreacijsku namjenu.

#### **Članak 54.**

Brisan.

#### **Članak 55.**

Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene u zonama mješovite namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 1000m<sup>2</sup> - 5000m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti max 0.3
- koeficijent iskoristivosti max 0.8
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 10 m
- broj kreveta max 40
- broj parkirališnih/garažnih mjesta min 30 /1000 m<sup>2</sup>BRP
- hortikulturno uređenje građevne čestice min 40 %

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom

grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- |   |  |
|---|--|
| - veličina građevne čestice               | 500 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>                                 |
| - koeficijent izgrađenosti                | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti              | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj kreveta                            | max 40   |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta      | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi                                     |
| - hortikulturno uređenje građevne čestice | ne utvrđuje se   |

#### Članak 56.

U zonama stambene, javne i društvene i sportsko rekreacijske namjene (zone sporta), ugostiteljsko turistička namjena može se graditi u manjem dijelu građevne čestice.

#### Članak 57.

Građevne čestice gospodarske namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### 4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 58.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na javne i društvene građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene te mješovite namjene, dok će se uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene u zonama stambene namjene određivati istovjetno onima za građevine stambene namjene.

Građevine javne i društvene namjene mogu biti vjerske, školske, predškolske, kulturne, zdravstvene i sl. namjene.

#### Članak 59.

U zonama javne i društvene namjene, te zonama mješovite namjene svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene utvrđivat će se na temelju Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru a posebno se uvjetuje:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice  | 250m <sup>2</sup> – 10 000m <sup>2</sup> |
| - koeficijent izgrađenosti   | 0.1- 0.65                                |
| - koeficijent iskoristivosti | max 1.5                                  |
| - broj nadzemnih etaža       | max 3                                    |
| - visina građevine           | max 10 m                                 |

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice          | 50 m <sup>2</sup> - 5000 m <sup>2</sup>                                  |
| - koeficijent izgrađenosti           | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti         | na građevnim česticama do 250 m <sup>2</sup> , k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi                                     |

#### Članak 60.

Postojeće građevine u zonama javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

#### Članak 61.

Građevne čestice javne i društvene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### Članak 62.

Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene (S, S1 i S2) i

javne i društvene namjene (D) koje će se graditi u zonama stambene namjene, te u zonama mješovite namjene (M).

#### Članak 63.

Uvjeti i način gradnje i smještaja građevina stambene namjene utvrđuju se na temelju odredaba ovog Plana, odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere, te se primjenjuju i kod izrade prostornog plana užeg područja ukoliko je utvrđena obaveza njegove izrade.

#### Članak 64.

Stambene građevine mogu imati najviše šest prostornih jedinica među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti (poslovne jedinice) te se prema načinu gradnje utvrđenim ovim Planom mogu graditi kao:

- *jednoobiteljske građevine* – građevine sa max 2 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *obiteljske kuće* - građevine sa max 3 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *višeobiteljske građevine* - građevine sa max 4-6 stambenih ili jedinica pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom

U zonama stambene namjene definiranim ovim Planom ne dozvoljava se mogućnost gradnje građevina stambene namjene sa više od 6 stambenih jedinica, osim onih za koje su već ishodovane lokacijske ili građevinske dozvole prije stupanja na snagu ovog Plana. Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine poštujući odredbe članka 9. o minimalnoj širini građevne čestice.

#### Članak 65.

U zonama stambene i zonama mješovite namjene u kojima se ovim Planom planira gradnja novo planiranih građevina stambene namjene, svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina stambene namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

*veličina građevne čestice:*

- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| - jednoobiteljske stambene građevine: | min 400 m <sup>2</sup> |
| - obiteljske kuće                     | min 600 m <sup>2</sup> |
| - višeobiteljske građevine            | min 800 m <sup>2</sup> |

Izuzetno, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, građevna čestica stambene namjene može iznositi min 250 m<sup>2</sup> za poluugrađene i ugrađene građevine, te se one u tom slučaju mogu graditi isključivo kao jednoobiteljske građevine.

*koeficijent izgrađenosti k-ig :*

- |  |              |
|--|--------------|
| - slobodnostojeće građevine:   |              |
| - za građevne čestice površine do 500 m <sup>2</sup>                       | 0,3 do 0,5   |
| - za građevne čestice površine od 500 do 1000 m <sup>2</sup>               | 0,2 do 0,4   |
| - za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m <sup>2</sup>              | 0,1 do 0,3   |
| - poluugrađene građevine:  |              |
| - za građevne čestice površine do 250 m <sup>2</sup>                       | 0,35 do 0,55 |
| - za građevne čestice površine od 250 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup> | 0,25 do 0,45 |
| - za građevne čestice površine iznad 500 m <sup>2</sup>                    | 0,15 do 0,35 |
| - ugrađene građevine:  |              |
| - za građevne čestice površine do 250 m <sup>2</sup>                       | 0,35 do 0,65 |
| - za građevne čestice od 250 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup>          | 0,25 do 0,5  |
| - za građevne čestice površine iznad 500 m <sup>2</sup>                    | 0,15 do 0,45 |

*koeficijent iskoristivosti k- is:*

- |   |         |
|---|---------|
| - za građevne čestice površine do 500 m <sup>2</sup>          | max 1.5 |
| - za građevne čestice površine od 500 do 1000 m <sup>2</sup>  | max 1.0 |
| - za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m <sup>2</sup> | max 0.8 |

*broj nadzemnih etaža:*

- |           |       |
|-----------|-------|
| - zone S  | max 3 |
| - zone S1 | max 2 |

-	zone S2	max 1	
<i>visina građevine:</i>			
-	zone S	max 10 m	
-	zone S1	max 7 m	
-	zone S2	max 4.0 m	
<i>broj parkirnih/garaznih mjesta u okviru građevne čestice :</i>		min 2 na stambenu jedinicu	
<i>hortikulturno uređenje građevne čestice:</i>			
-	slobodnostojeće građevine:	min 30 %	
	- poluugrađene građevine:	min 20 %	-
	ugrađene građevine:	ne utvrđuje se	

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice minimalno kao i veličina katastarske parcele ukoliko je ista manja od 400 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1000 m<sup>2</sup>
- broj stambenih (poslovnih) jedinica ali ne može iznositi više od šest ne ovisi o veličini građevne čestice,
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi
- hortikulturno uređenje građevne čestice: ne utvrđuje se obaveza

#### **Članak 66.**

Prilikom gradnje u zonama jezgre potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina,
- građevinski pravac određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvenih djelatnosti propisanih ovim Planom,
- građevina se može graditi i na regulacionoj liniji,
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama u skladu sa posebnim propisom Općine Fažana.

Ostali uvjeti gradnje unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane utvrđuju se u skladu sa posebnim propisom uz obavezno ishodovanje posebnih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole od nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### **Članak 67.**

U zonama stambene namjene za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog Plana uređenja, uvjeti gradnje mogu se dodatno ograničiti prilikom izrade propisanog Plana.

#### **Članak 68.**

Postojeće građevine u zonama stambene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

#### **Članak 69.**

Građevne čestice stambene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

## **6. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I**

## KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### Članak 70.

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola.

Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja za plansko razdoblje na razini današnjeg standarda.

Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

### Članak 71.

Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

### Članak 72.

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

## 6.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

### Članak 73.

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim (građevnim) dozvolama za prometnice, izdatim temeljem odredaba ovog Plana, prostornog plana užeg područja ukoliko je njegova izrada obavezna, te odredaba posebnih propisa. Osim prometnica koje su prikazane u kartografskim prikazom 2.1. u područjima u kojima je obavezna izrada DPU I “zone sporta” mogu se planirati nove stambene ulice i pješačko – servisne prometne površine.

Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana lokacijskom (građevnom) dozvolom naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

### Članak 74.

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta na području obuhvata Plana (ŽC 5115 i LC 50178) utvrđena je odredbama posebnog propisa, dok se režim uređivanja ostalih prometnih površina određuje temeljem posebnog općinskog propisa o prometnicama koje su u nadležnosti Općine Fažana.

Prilikom projektiranja glavnih, sabirnih i ostalih stambenih prometnica te raskrižja koje iste čine međusobno, potrebno je pridržavati se sljedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 175/03, 100/04)
- Zakon o sigurnosti prometa na cestama („Narodne novine“ broj 105/04)
- Zakon o javnim cestama („Narodne novine“ broj 180/04)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“ broj 53/02)
- Pravilnik o održavanju i zaštiti javnih cesta („Narodne novine“ broj 25/98, 162/98)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama („Narodne novine“ broj 33/05, 64/05, 155/05)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (sl. list 10/96)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ broj 73/98)
- Pravilnik o autobusnim stajalištima („Narodne novine“ broj 48/99)
- v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

#### **Članak 75.**

Ovim se planom prometna mreža naselja Fažana dijeli na :

- glavne mjesne ulice
- sabirne ulice
- stambene (ostale) ulice

#### **glavne mjesne ulice**

#### **Članak 76.**

Izgrađene glavne mjesne ulice na području naselja Fažana jesu postojeće ceste - javne ceste:

- županijska cesta Ž 5115 Fažana-Peroj
- lokalna cesta LC 50178 Fažana-Vodnjan

Planirane glavne mjesne ulice imaju funkciju dovođenja i odvođenja cestovnog prometa na područje naselja Fažana. Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.

Za županijsku cestu 5115 koja prolazi kroz naselje Fažana, te na koju je planirano dodatnih priključaka pripadajućih sabirnih ulica naselja, potrebno je u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Postojeća i planirana križanja treba uređivati trakama za lijeve skretače.

Zaštitni pojas za županijske ceste utvrđen je posebnim propisima.

Najmanja širina kolnika novoplaniranih prometnica je 5,5 m. Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa je 1,5m.

Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

#### **sabirne ulice**

#### **Članak 77.**

U kategoriji sabirnih ulica određuju se :

Sabirne ulice – kao postojeće ceste će se rekonstruirati sukladno profilima unutar planiranih koridora. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5 m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5 m.

Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

#### **ostale stambene ulice**

#### **Članak 78.**

Ostale stambene ulice su ulice u izgrađenim stambenim dijelovima naselja na koje se neposredno priključuju građevinske čestice i koje promet odvođe do sabirnih odnosno glavnih mjesnih ulica.

Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana.

Odredbama PPIŽ –e su utvrđeni elementi kojima moraju udovoljavati kolno – pješačke pristupne ceste, a koji su niže navedeni.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se kolno – pješačkim pristupnom (ostale ceste) minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m. Uzdužni nagib pristupa ne smije biti preko 12%. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom prometnicom - stambenom cestom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%. Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Neposredni pristup do građevinskih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici – (stambenoj ulici) od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti slijepa, niti može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake.

Izuzetno, širina postojećih javno prometnih površina - postojećih koridora (pk) može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje. Građevine koje imaju pristup sa ovakvih kolno - pješačkih površina, mogu se rekonstruirati u skladu sa odredbama točke 10.2. ovog Plana.

Stambene ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći

U slučaju kada se između građevinske i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (parkiralište, zeleni pojas, odvodni jarak i drugo) kolni i pješački ulaz se omogućava preko tih javnih površina.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja. Takve ulice, koje nisu utvrđene u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati, ukoliko je prvo susjedno raskrižje sa cestom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60 m od tog priključka.

Za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja moguće je pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pristup građevne čestice koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

#### **Članak 79.**

Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
- elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine, u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana.

Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

#### **Članak 80.**

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica nižeg reda - stambene ulice i sl., kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija 5 m od križanja.

Kod građevinskih parcela uz križanje prometnica sabirnih i glavnih mjesnih ulica, kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 10 m, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona linija i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

#### **Članak 81.**

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz može biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita.

Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih ulica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

#### **Članak 82.**

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

Prometnice projektirati za računsku brzinu  $V=50$  km/h iznimno  $v= 40$  km/h.

Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoida", te međupravicima.

Niveletu prometnica treba utvrditi na način da prati postojeću okolnu izgrađenost, postojeće priključke, konfiguraciju terena, te da zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/2001).

Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice.

Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini. Preporučuje se nagib

nogostupa 2.00%, sa nagibom prema kolniku, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju. Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana je poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

#### **Članak 83.**

Kolne površine koje su prikazane u grafičkom dijelu plana izradit će se od asfaltnih materijala, a rubove završiti ivičnjakom.

#### **Članak 84.**

Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa. Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05).

#### **Članak 85.**

Do izdavanja lokacijskih dozvola za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine.

Po izdavanju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

#### **Članak 86.**

Prometno rješenje utvrdit će se prometnim projektom a sve u skladu sa Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama („Narodne novine“ broj 33/2005).

Koridor prometnica koje se potpuno nalaze izvan obuhvata ovog Plana, a nisu planirane prostornim planom šireg područja predstavljaju rezervaciju prostora za prometnice koje se temeljem izmijenjenih saznanja mogu planirati i drugdje.

### **6.1.1. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 87.**

Na području obuhvata Plana predviđene su zone javnih parkirališta. Osim zona javnih parkirališta prikazanih u grafičkom dijelu Plana, javna parkirališta moguće je uređivati i u zonama drugih namjena (stambene, gospodarske, javne i društvene, mješovite).

U sklopu javnih parkirališta potrebno je osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću. Omogućava se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

Parkirališna mjesta za osobne automobile su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

Zone javnih parkirališta potrebno je djelomično ozeleniti na način da se u sklopu parkiranih mjesta predvidi sadnja novih stablašica ( min 1 stablo na 10 parkiranih mjesta).

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

#### **Članak 88.**

U sklopu zone javnog parkirališta P-1 moguća je izgradnja javne garaže za max 300 parkiranih mjesta te se uvjeti za gradnju utvrđuju na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa, a odredbama ovog Plana posebno se uvjetuje:

- max 50 % zone P-1 moguće je izgraditi javnu garažu
- potrebno je u kontaktnoj zoni prema groblju i stambenim objektima, formiranje tampon zone zelenila u smislu sprječavanja prijenosa buke na groblje.

U sklopu zone sporta Fažana potrebno je predvidjeti javno parkiralište za min 10 autobusa za potrebe receptivnog punkta NP Brijuni.

U sklopu zone infrastrukturnih sustava IS-1 - terminala NP Brijuni potrebno je predvidjeti dio zone za parkiralište od min 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa.

#### **Članak 89.**

Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene u skladu sa uvjetima definiranim važećim prostornim planom šireg područja. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine



ili u zasebnoj garaži unutar površine gradivog dijela čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na sljedeći način:

NAMJENA - DJELATNOST	MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
industrijska (proizvodna i srevišna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m2 BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m2 BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m2 BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m2 BPP, odnosno 40 / na do 1000 m2 BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m2 BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	2 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

#### Članak 90.

Kod interpolacije građevne čestice unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane za izgradnju građevina stambene ili mješovite namjene na kojima se uz stambenu namjenu planira djelatnost iz tabelarnog prikaza članka 89., gdje su oblik i veličina građevne čestice takvi da se smještaj vozila ne može riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 89. odredbi ovog Plana, ili se radi o građevnoj čestici bez kolnog ulaza, tada se smještaj vozila rješava na posebnim građevnim česticama javno parkirališnih površina ukoliko je na njima moguće osigurati potreban prostor i regulira odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Ukoliko se na određenoj čestici planira djelatnost za koju nije moguće osigurati parkiranje u sklopu građevne čestice u skladu sa tabelarnim prikazom članka 89., a nije moguće niti osigurati prostor na javnoj parkirališnoj površini, na toj građevnoj čestici ne može se predvidjeti djelatnost, odnosno izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija ili promjena namjene građevine.

#### 6.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

##### Članak 91.

Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti maksimalne širine od 2 m) te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.

Pješačko - biciklističke prometnice izvesti će se u min. širini od 3,0 m.

Pješačke površine u povijesnoj jezgri Fažane potrebno je rekonstruirati u skladu sa konzervatorskom podlogom, prvenstveno kamenom oblogom.

##### Članak 92.

Pješački putovi i staze uređuju se i u sklopu površina zaštićenog zelenila, rekreacijskih zona i poljoprivrednih površina, primarno koristeći postojeće puteve.

Unutar granice obuhvata Plana predviđeni trgovi i druge veće pješačke površine namijenjeni su prvenstveno kretanju pješaka. Pješačko servisne prometnice na području povijesne jezgre Fažane i šire kontaktne zone potrebno je osmisliti kao cjelinu te je predviđeno opločavanje adekvatnim materijalima.

Šetnicu Aleja maslina prema južnoj granici obuhvata ovoga Plana potrebno je proširiti na min 4 m. Lungo mare je potrebno formirati prema turističkoj zoni Fažana sjever izvan obuhvata ovoga Plana uz obalu.

#### 6.1.3. Pomorski promet

##### Članak 93.

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima u skladu sa smjernicama iz PPUO Fažana.

Za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima, potrebno je izraditi maritimnu studiju u skladu sa posebnim propisima. Maritimnu

studiju potrebno je izraditi za šire područje luke otvorene za javni promet (uključiti dio akvatorija sjeverno od postojećeg lukobrana) kako bi se zbog već poznatih problema nedovoljne dubine akvatorija u ovom području iznašlo najkvalitetnije rješenje.

#### **Članak 94.**

Sjeverni dio javne luke Fažana uredit će se kao dio javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima uz sjeverni lukobran luke Fažana sa minimalnim sadržajima, bez izgradnje građevina visokogradnje i građevina suprastrukture (dizalica, trailera i sl.).

#### **Članak 95.**

Za područje javne luke otvorene za javni promet i dijela luke namijenjen ribarskim aktivnostima, propisana je ovim Planom obaveza izrade Detaljnog plana uređenja Fažana centar i luka.

Do donošenja detaljnog plana uređenja, postojeći lukobran i gatovi mogu se rekonstruirati u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

### **6.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

#### **6.2.1. Telekomunikacije**

#### **Članak 96.**

Plan se u dijelu telekomunikacija svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogući nesmetani razvoj i izgradnju telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

#### **Članak 97.**

Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za telekomunikacijski infrastrukturni koridor dozvoljeno je ukoliko je to tehnički ispravno.

#### **Članak 98.**

Plan određuje:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- mogući razmještaj područnih telefonskih centrala.

#### **Članak 99.**

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni. Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

Za telekomunikacijski priključak građevina, iste moraju imati izgrađenu :

- telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine,
- priključni telefonski ormar u građevini,
- kvalitetno izvedeno uzemljenje telefonskog ormara,
- privodne cijevi od granice građevinske parcele do telefonskog ormara.

#### **Članak 100.**

Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primjenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

#### **Članak 101.**

Komutacijski objekti mogu se smještati u zasebne građevine samo za tu namjenu, a mogu biti smještene i u građevinama za druge namjene.

Gradnja zgrada ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

Javne telefonske govornice smještavaju se u i uz građevine javnog sadržaja, na javnim površinama uz prometnice u naselju, tj. na mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi.

#### **Članak 102.**

Gradnja antenskih sustava baznih stanica pokretnih telekomunikacija (antenski stupovi kao zasebne građevine) nije planirana unutar građevinskog područja naselja.

Izuzetno, antenski sustavi baznih stanica i repetitorske stanice mogu se graditi i unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja potrebno je smjestiti u/na građevinske objekte drugih namjena.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja a izvan građevinskog naselja na mjestima i na način da bitno ne narušava krajobraz.

Ukoliko bi ovakva koceptualna rješenja telekomunikacija sa svojim odredbama za provođenje postala ograničavajući faktor za razvoj, mora se pristupiti reviziji telekomunikacijskog rješenja sa izradom izmjena i dopuna.

### **6.3.UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **6.3.1. Elektroopskrba**

##### **Članak 103.**

Ovim su planom osigurani potrebni koridori kableske srednjenaponske i niskonaponske mreže za potrebe napajanja predviđenih građevina po planiranim zonama. Navedeni su koridori planirani u javnim ne prometnim površinama a djelomično i prometnim površinama.

##### **Članak 104.**

Osim potrebnih koridora osigurane su i površine za smještaj četiri nove transformatorske stanice koje su planirane u težištima konzumnog područja. Planirane trafostanice sastojat će se iz SN-bloka sa dva (tri) vodna polja, SN i NN trafo poljem te NN razvodom sastavljenim od osam do petnaest NN izvoda. Potrebna površina za svaku transformatorsku stanicu iznosi cca 7x5 m (duža strana uz prometnicu), sa omogućenim pristupom teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme. Kod postojećih transformatorskih stanica trebat će se izvršiti rekonstrukcija bilo radi zamjene postojeće opreme ili povećanja nazivne snage, te isto tako treba biti omogućen pristup teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme.

##### **Članak 105.**

Kako su na razmatranom području i šire u tijeku pripreme za skorašnji prelazak sa sadašnjeg sustava napajanja 110/35/10 kV na novi sustav 110/20 kV, potrebno je voditi računa o sljedećem:

- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4kV;
- kod postojećih transformatorskih stanica sa 10 kV opremom, bit će potrebno kod prijelaza na pogon sa 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom;
- određene dionice postojeće 10 kV mreže koja neće zadovoljiti minimalne uvjete za prijelaz na 20 kV trebat će zamijeniti novim 20 kV kabelima.

##### **Članak 106.**

Prilikom planiranja i izvođenja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže i postrojenja, a naročito kableskih SN ili NN mreža, obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.). Planiranje i izvođenje novih i zamjena postojećih transformatorskih stanica, srednjenaponske i niskonaponske mreže treba biti u skladu s važećim propisima.

#### **6.3.2. Plinoopskrba**

##### **Članak 107.**

Kao tehnički propisi za plinovodne sustave i koridore plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisane koridore plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi. Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.

##### **Članak 108.**

Izradom projektne dokumentacije odredit će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski, te tlak u plinovodu na mjestu spoja.

Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

**Članak 109.**

Izvedba plinske mjerno regulacijske stanice može biti nadzemna i podzemna. Tako izvedba i tip stanice uvjetuju minimalne udaljenosti od drugih objekata. Isto je potrebno poštivati prema internim propisima lokalnog distributera plina. Ako se regulacijska stanica postavlja na površini pristupačnoj javnosti, potrebno je istu ograditi zidom ili ogradom.

**Članak 110.**

Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi:

- za srednjetačni plinovod: 0,8 – 1,5 m
- za niskotlačni plinovod: 0,8 – 1,3 m

Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganje plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte,
- podzemne objekte i komunalne instalacije,
- kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine,
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanja.

**Članak 111.**

Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

**6.3.3. Vodoopskrba****Članak 112.**

Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu parcele oko 1 metar iza regulacionog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacioni pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

**Članak 113.**

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

**Članak 114.**

Do planiranog izmještanja magistralnog cjevovoda Ø250 u prometnicu, zabranjuje se izgradnja u zaštitnom pojasu koji ne može biti manji od 6+6 m od osi cjevovoda.

**6.3.4. Odvodnja otpadnih voda****Članak 115.**

Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

**Članak 116.**

Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, kao i oborinskih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

**Članak 117.**

Sve građevine koje će se graditi unutar obuhvata plana moraju se priključiti na sustav odvodnje bez mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama, pod uvjetima utvrđenim ovim planom i posebnim propisima.

**Članak 118.**

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem

separatora.

#### **Članak 119.**

Na području obuhvata plana zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je sustav odvodnje izveden kao razdjelni.

#### **Članak 120.**

Usvojeni min. profil cjevovoda javne oborinske odvodnje je □300. Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda - slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

#### **Članak 121.**

Planirana trasa oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

#### **Članak 122.**

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice parcela predviđenih za građenje.

#### **Članak 123.**

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

### **7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

#### **Članak 124.**

Javne zelene površine planirane ovim Planom razgraničavaju se na :

- javne parkove,
- uređene zatravljene površine, drvoredi u sklopu javnih prometnih površina
- ostale hortikulturno obrađene površine.

#### **Članak 125.**

Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Kod igrališta će se uređivati dječja igrališta trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta.

Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene. Specifikacija mogućih vrsta za ozelenjavanje:

- Drvoredi: Quercus SP., Pinus Pinea, Celtis SP i dr.
- Stabilizatori erozijskih procesa: Cotoneaster SP, Lonicera SP, Rosmarinus SP i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: Quercus Ilex, Pinus halepensis, Pinus SP., Cupressus SP., Cedrus SP., Acer SP., Celtis SP. i dr.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): Quercus Ilex, Pinus SP, Cedrus SP, Cupressus SP i dr.
- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: Atriplex halimus, Laurus nobilis, Pitosporum tobira, Punica granatum, Arbutus unedo, Nerium oleander, Cotoneaster SP, Lomcera SP i dr.

**Članak 126.**

Na zelenim površinama uz pješačke staze mogu se postavljati reklamni stupovi, panoi, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta, u skladu sa posebnom odlukom Općine Fažana.

**Članak 127.**

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Na izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

**8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI****Članak 128.**

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

**Članak 129.**

Planom se utvrđuje zaštita krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina:

zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa, zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova šireg područja i ovog Plana

**Članak 130.**

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja prirodnih vrijednosti zaštićena u smislu posebnih propisa.

**Članak 131.**

Zaštita graditeljske baštine - kulturno povijesnih cjelina i pojedinačnih građevina (registrirana i evidentirana) te arheoloških područja utvrđena je posebnim propisima, odredbama važećeg plana šireg područja i ovim Planom kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3., Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina.

Na području obuhvata ovog Plana utvrđena su zaštićena područja kulturno-povijesnih cjelina:

*povijesna graditeljska cjelina - urbanistička cjelina Fažane (RRR10299):*

Područje urbanističke cjeline jezgre naselja Fažana registrirano je u skladu sa važećim zakonima i propisima te se ovim Planom utvrđuju slijedeće mjere zaštite po zonama:

*- zona A – potpuna zaštita povijesnih struktura*

Sustavom mjera zaštite u ovoj se zoni uvjetuju mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

*- zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura*

Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina i drugih za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja.

Na području ove zone uvjetovati će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura.

Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

*- zona C – ambijentalna zaštita*

Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

*pojedinačne povijesne građevine- sakralne:*

- crkva sv. Kuzme i Damjana
- crkva B.D.M. od Karmela
- crkva Sv. Ivana Apostola

*arheološko područje:*

- kopneno
- morsko

#### **Članak 132.**

U postupku izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola za zaštićeno područje urbanističke cjeline Fažane (zona A, B I C) te za pojedinačne povijesne građevine, ishodit će se posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

U postupku izrade prostornih planova užeg područja, ukoliko je njihova izrada obavezna, u cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog Konzervatorskog odjela. U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo Državne uprave utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Prema ostalim građevinama graditeljske baštine koje ovim Planom nisu posebno specificirane ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Za područja koja su ovim Planom prikazana kao arheološko područje potrebno je za sve intervencije u prostoru izvršiti arheološka istraživanja koja će uvjetovati mogućnost i opseg intervencija.

#### **Članak 133.**

Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti:

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obvezno je korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

### **9. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 134.**

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 135.**

Namjenom prostora odnosno gradnjom građevina planiranih namjena na području obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

#### **Članak 136.**

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, u skladu sa važećim propisima o komunalnom redu na području Općine Fažana.

#### **Članak 137.**

Svi zahvati u prostoru na području obuhvata UPU-a moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom.

### **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 138.**

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za zaštitu okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

**Članak 139.**

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrada studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za zahvate određene posebnim propisom. Takva obaveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njezinih tekućih derivata kao samostalnih građevina,
- kotlovnica snage veće od 10 MJ/s,
- sustava javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2000 ES,
- kao i u svim ostalim slučajevima sukladno odredbama posebnog propisa.

**Članak 140.**

Prilikom izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

**Članak 141.**

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročititi putem separatora.

**Članak 142.**

Lokacijskim (građevnim) dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 58/93);
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“ broj 27/99);
- Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu („Narodne novine“ broj 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 20/03);
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave („Narodne novine“ broj 145/04),
- Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 107/95);
- Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata („Narodne novine“ broj 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 82/94 i 128/99);
- Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš („Narodne novine“ broj 59/00, 136/04 i 85/06),
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 178/04),
- Zakon o otpadu („Narodne novine“ broj 34/95),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 26/03).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

**11. MJERE PROVEDBE PLANA**



**Članak 143.**

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Općine Fažana.

**Članak 144.**

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole za sustav oborinske odvodnje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju idejnog konceptijskog rješenja sustava oborinske odvodnje naselja Fažana.

Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

**Članak 145.**

Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Općine Fažana, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Općini Fažana. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Općine Fažana.

**Članak 146.**

Ostvarivanjem planiranog broja stanovnika naselja Fažana prije isteka planiranog perioda za koji se Plan donosi ostvaruju se uvjeti za izmjenu Plana.

**Članak 147.**

Na cjelokupnom području obuhvata ovog Plana, osim na područjima za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja, Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih (građevnih) dozvola prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

Lokacijske (građevne) dozvole za zahvate u prostoru s područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade detaljnog plana uređenja ne mogu se izdavati do donošenja tih prostornih planova, osim za planirane javne prometne površine i infrastrukturne građevine i vodove.

**Članak 148.**

Ovim Planom se omogućuje gradnja građevina na temelju važećih, pravomoćnih, lokacijskih (građevinskih) dozvola izdatih do dana donošenja Plana.

**Članak 149.**

Za zone za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja (zona sporta Fažana) i verifikacija istog od strane Poglavarstva Općine Fažana, ne može se izdati lokacijska dozvola prije nego je urbanističko rješenje verificirano.

**Članak 150.**

Za zahvate na području obuhvata Plana koja su zaštićena u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra od nadležnog Kontarvatorskog odjela.

Na području zona koja su ovim Planom označene kao zone arheološkog područja, sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

**Članak 151.**

Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishodu lokacijskih dozvola za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica.

Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Općine Fažana.

**Članak 152.**

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

### Članak 153.

Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Općine Fažana, koje su određene sukladno odredbama posebnih propisa. Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem posebnog odgovarajućeg propisa Općine Fažana.

#### 11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

### Članak 154.

Na području Općine Fažana na snazi su postojeći prostorni planovi užeg područja kako slijedi:  
Detaljni plan uređenja zone Fažana sjever 1 ("Službene novine IŽ" broj 14/03) - cca 3.33 ha  
Detaljni plan uređenja zona Fažana jug 2 („Službene novine IŽ broj 19/06) - cca 5.16 ha

Za prostorne planove iz stavka 1. potrebno je provesti postupak usklađenja s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora („Narodne novine“ broj 128/04) i ishoditi suglasnost nadležnog Ministarstva. Prostorni planovi iz stavka 1. mogu se mijenjati, dopunjavati i stavljati izvan snage.

### Članak 155.

Prostornim planom šireg područja i ovim Planom propisuje se obaveza izrade novih detaljnih planova uređenja kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3.,

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:

Detaljni plan uređenja Fažana sjever 2 - cca 10.80 ha

Prilikom izrade DPU Fažana sjever 2 poštivati slijedeće smjernice:

- smjernice date PPUO-om

izgradnju u najbližem pojasu prema moru treba pažljivo dimenzionirati vodeći računa o uklapanju u siluetu naselja

uklapanjem u mjerilo naselja vodeći računa o strukturi jezgre koja je u neposrednoj blizini

planirati šetnicu uz more koja povezuje sjeverni i južni dio naselja i Općine te se intenzivira u pješačku zonu uz jezgru

posebnu pažnju potrebno je posvetiti definiranju javnih otvorenih površina s obzirom na tradicionalan život na rivi karakterističan za ribarsko mjesto

Detaljni plan uređenja Fažana centar i luka - cca 9.66 ha

Prilikom izrade DPU Fažana centar i luka poštivati slijedeće smjernice:

smjernice date PPUO-om

smjernice koje će proizići iz maritimne studije čija je obaveza propisna za područje javne luke

Općina Fažana donosi programe za izradu detaljnih planova uređenja koji su propisani ovim Planom.

#### 11.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

### Članak 156.

Postojeće građevine čija je namjena sukladna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati u okviru maksimalnih uvjeta gradnje koji vrijede za pojedinu namjenu unutar obuhvata ovog Plana određenih odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja. Ukoliko je postojeća izgradnja premašila uvjete date ovim Planom, dozvoljava se rekonstrukcija postojeće izgradnje unutar postojećih gabarita.

### Članak 157.

Postojeće građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija istih nije prepreka realizaciji Plana, radi zadovoljavanja nužnih uvjeta.

### Članak 158.

Postojeće, legalno izgrađene građevine izvan građevnog područja, čija je namjena neusklađena s namjenom utvrđenom ovim Planom (građevine u zoni rekreacije R1-2), mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija istih nije prepreka realizaciji Plana, a pod slijedećim uvjetima:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovšta može se vršiti unutar postojećih gabarita,

- priključak na građevine i uređaje infrastrukture može se vršiti ukoliko za to postoje uvjeti,
- dogradnja sanitarnih prostorija izvan gabarita postojeće građevine, kada ih iste nemaju, može se izvršiti do veličine od 12,0 m<sup>2</sup> BPP
- postojeći ogradni i potporni zidovi mogu se sanirati radi sprječavanje erozije zemljišta

#### **Članak 159.**

Rekonstrukcija postojećih građevina koja uključuje promjenu namjene postojeće građevine, moguća je u okviru uvjeta gradnje koji vrijede za planiranu namjenu unutar obuhvata ovog Plana.

#### **Članak 160.**

Rekonstrukcija postojećih građevina koje u skladu sa ovim Planom predstavljaju zaštićeno područje u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara može se izvesti uz traženje posebnih uvjeta građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela prilikom ishodovanje lokacijske dozvole.

#### **Članak 161.**

Iznimno od odredbi članaka 156.-160. ovih odredbi, postojeće građevine koje imaju pristup na javnu prometnu površinu koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao "postojeći put" koji ne zadovoljava minimalne uvjete propisane odredbama ovog plana i prostornog plana šireg područja i postojeće građevine koje na javnu prometnu površinu pristupaju temeljem "prava služnosti prolaza", mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita i bez povećanja broja stambenih (poslovnih) jedinica.

### **ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA**

**donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana  
26. lipnja 2007. godine - Službene novine Istarske županije 07/07**

#### **Članak 162.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".

### **ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O STAVLJANJU VAN SNAGE DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA FAŽANA**

**donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana  
03.11.2022. godine - Službene novine Istarske županije 28/22**

#### **Članak 10.**

Elaborat stavljanja van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana izrađen je u 4 (četiri) istovjetnih izvornika plana, ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana. Izvornici elaborata čuvaju se u pismohrani Općine Fažana, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša istarske županije, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje istarske županije, te u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

#### **Članak 11.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".

### **ZAVRŠNE Odredbe IZ ODLUKE O STAVLJANJU VAN SNAGE DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA FAŽANA**

**donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Fažana dana  
20. prosinca 2023. godine - Službene novine Istarske županije 39/23**

#### **Članak 13.**

Elaborat stavljanja van snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana izrađen je u 4 (četiri) istovjetnih izvornika plana, ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana. Izvornici elaborata čuvaju se u pismohrani Općine Fažana, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša istarske županije, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje istarske županije, te u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

#### **Članak 14.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".