

# urbis.72

Općina Fažana  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

# Detaljni plan uređenja Fažana jug II

Fažana, 2006.

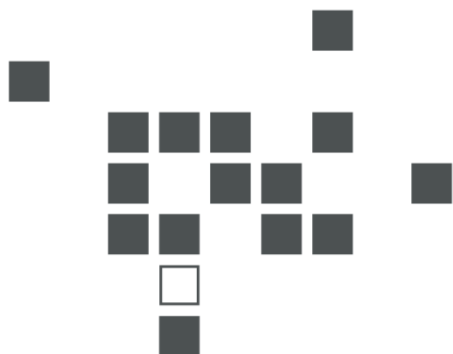
Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397

E-mail: [urbis@urbis72.hr](mailto:urbis@urbis72.hr)

[www.urbis72.hr](http://www.urbis72.hr)



županija:	Istarska županija
općina:	Općina Fažana
načelnica:	Dušanka Šuran
naziv prostornog plana:	Detaljni plan uređenja Fažana jug II
pravna osoba koja je izradila plan: direktor:	Urbis 72 d.d. pula Giankarlo župić, dipl.ing.građ.
broj ugovora: godina izrade:	5560 2006.
koordinatori plana:	Općina Fažana Dušanka Šuran  Urbis 72 d.d. pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
voditelj plana: planeri prometnica i infrastrukture:	Eli Mišan, dipl.ing.arh. Barbara Peruško, dipl.ing.grad. mr Milan Damianić, dipl. ing. el. Senka Zarubica, dipl. Ing.građ. Valter Nađ, ing. telek.

program mjera za unapređenje stanja  
u prostoru:  
odluka općinskog vijeća općine  
fažana  
o donošenju prostornog plana:  
pečat općinskog vijeća općine fažana:

Službene novine Istarske županije 17/05

Službene novine Istarske županije

predsjednik općinskog vijeća općine  
fažana:

Sandra Nakić Pavlič

klasa: 350 - 02/06 - 04/203  
ur.broj: 531 - 06 - 06 - 2  
datum: 25. listopada 2006.

javna rasprava objavljena:  
javni uvid održan:  
pečat tijela odgovornog za  
provođenje javne rasprave:

15.06.2004.  
24.06.-23.07.2004.

odgovorna osoba za provođenje javne  
rasprave:

Dušanka Šuran

suglasnost na prostorni plan prema  
članku 56. zakona o zaštiti i očuvanju  
kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03,  
157/03)

Ministarstvo kulture  
Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli  
klasa: 612 – 08/04 – 02/04  
ur.broj:532 – 04 – 11/3 – 05 - 04  
datum:27. svibnja 2005.

suglasnost na prostorni plan prema  
članku 45.a zakona o prostornom  
uređenju (nn 30/94, 68/98, 61/00,  
32/02 i 100/04):

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i  
graditeljstva, Uprava za prostorno uređenje  
klasa: 350 – 02/06 – 04/203  
ur.broj:531 – 06 – 06 - 2  
datum:25. listopada 2006.

istovjetnost ovog prostornog plana s  
izvornikom ovjerava:

pečat nadležnog tijela:

# Sadržaj

*Tekstualni dio:*

## I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA
  - 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
    - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
    - 1.1.2. Prometna, TK i komunalna opremljenost
    - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
    - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
  - 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
  - 2.2. Detaljna namjena površina
    - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
  - 2.3. Prometna, ulična, TK i komunalna infrastrukturna mreža
    - 2.3.1. Prometna mreža
    - 2.3.2. Idejno urbanističko rješenje mreže telekomunikacija
    - 2.3.3. Idejno urbanističko rješenje elektroopskrbe
    - 2.3.4. Idejno urbanističko rješenje vodoopskrbe
    - 2.3.5. Idejno urbanističko rješenje odvodnje
  - 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
    - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
    - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
  - 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## II. SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA

## III. ODLUKA O DONOŠENJU DPU FAŽANA JUG II

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA
  - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
  - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
  - 2.3. Namjena građevina
  - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
  - 2.5. Oblikovanje građevina

- 2.6. Uređenje građevnih čestica
- 2.7. Izgrađenost, namjena, visina i broj etaža, te iskorištenost i gustoća izgrađenosti - tablice
3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TK INFRASTRUKTURNOM MREŽOM
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
    - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
    - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
    - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
    - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.6. Biciklističke staze
    - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja TK mreže
  - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA
6. UVJETI I NAČIN GRADNJE
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. MJERE PROVEDBE PLANA
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

*Grafički dio:*

1.	Detaljna namjena površina	M 1: 1000
2.	Infrastrukturni sustavi i mreže	
2.1.	Prometni sustav	M 1: 1000
2.2.	Telekomunikacije	M 1: 1000
2.3.	Elektroopskrba – sredjenaponska mreža i javna rasvjeta	M 1: 1000
2.4.	Elektroopskrba – niskonaponska mreža i javna rasvjeta	M 1: 1000
2.5.	Vodoopskrba	M 1: 1000
2.6.	Odvodnja	M 1: 1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1: 1000
4.	Uvjeti gradnje	M 1: 1000

## I. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

#### **1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana**

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja Fažana – jug II u naselju Fažana (dalje u tekstu: Plan) predstavlja zemljište površine 4.976 ha, koje je prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda uključeno u građevinsko područje naselja Fažana, a nalazi se u njegovom jugozapadnom dijelu.

S obzirom na širu situaciju, područje obuhvata Plana nalazi se na vrlo atraktivnoj lokaciji u neposrednoj blizini postojeće stambene izgradnje s istočne strane te kupališne zone naselja sa zapadne strane. S područja obuhvata Plana pruža se jedinstvena vizura na Brionsko otočje koje se nalazi u akvatoriju, sjeveroistočno.

Područje obuhvata nalazi se u cijelosti unutar zaštićenog obalnog područja mora u skladu sa Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN128/04) te za isto postoji obaveza izrade Detaljnog plana uređenja u skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Fažana (SN Istarske Županije 17/05.), i PPUO Fažana (SN IŽ 10/06)

Kao smjernice za izradu Plana uzet je Programski zadatak za izradu Detaljnog plana uređenja Fažana – jug II izrađen od Naručitelja Plana.

Navedeni Programski zadatak, predviđa da se u području obuhvata Plana planira izgradnja stambenih građevina uz adekvatan odnos prema postojećoj izgradnji. Potrebno je interpolirati novu izgradnju uz maksimalno očuvanje vizura postojećoj izgradnji. Također, s obzirom na blizinu mora potrebno je sagledati siluetu novoplanirane izgradnje s morske strane, a i uklapanje u postojeću izgradnju s obzirom da ova zona definira naselje s južne strane.

Predviđeno je da se u sklopu novoplanirane izgradnje predvidi ekskluzivno stanovanje s malom gustoćom izgrađenosti što je moguće postići nižim koeficijentom izgrađenosti i pažljivo analiziranom maksimalnom visinom izgradnje.

Obzirom na namjenu zone potrebno ju je sagledati u širem prostoru. Određenim zahvatima u prostoru potrebno je riješiti svu infrastrukturu.

Područje obuhvata plana sa granicom obuhvata te geodetsku podlogu u digitalnom obliku Izrađivaču je dostavio Naručitelj Plana.

##### *1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti*

Područje obuhvata plana predstavlja dio građevinskog područja naselja Fažana.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Fažana (SN Istarske Županije 17/05.) te PPUO Fažana (SN IŽ 10/06) definirana je granica obuhvata Plana koja obuhvaća neizgrađenu zonu u južnom dijelu Plana te postojeću izgradnju u sjevernom dijelu. Južni dio obuhvata nalazi se uz postojeću izgrađenu zonu te je plansko rješenje time bitno uvjetovano. Prilikom planiranja nove izgradnje potrebno je voditi računa o postojećoj izgradnji u smislu očuvanja vizura te formiranja ukupne

siluete naselja. S obzirom da je postojeća izgradnja gabaritima bitno odstupila od planskog rješenja, potrebno je ukoliko je moguće >sanirati< siluetu naselja. Trenutačno se na tom području nalazi neuređeno zelenilo od kojeg je potrebno izdvojiti i zadržati u prostoru - maksimalno, koliko je moguće, visoke stablašice (mahom crnogorične) te ih ukomponirati u plansko rješenje. Osim toga, u navedenom južnom dijelu zone nalazi se ruševna građevina za koju je po dostupnim podacima utvrđeno da je bila bunar, te je potrebna njena rekonstrukcija i uklapanje u ukupnu namjenu.

Zona u sjevernom dijelu obuhvata obuhvaća postojeću izgradnju sa ciljem formiranja građevnih čestica. Osim toga potrebno je predvidjeti adekvatno prometno rješenje koje tangira zonu, ali i određuje odnos prema istočno lociranoj zoni koja nije u području obuhvata Plana, ali će ju u neposrednoj budućnosti biti potrebno urbanistički riješiti. Osim toga, postojećim višestambenim zgradama potrebno je riješiti parkiranje koje je sada djelomično riješeno.

### *1.1.2. Prometna, tk i komunalna opremljenost*

#### *1.1.2.1. Promet*

U sklopu područja obuhvata Plana, trenutačno ne postoji prometna mreža, južnom dijelu obuhvata pristupa se preko prometnica kroz postojeću izgradnju. S obzirom na prostornu dispoziciju novoplanirane zone, potrebno je planirati zasebni prometni pristup sa ŽC 5115 koja se nalazi u neposrednoj blizini, zapadno od područja obuhvata. Sjeverni dio obuhvata Plana tangira postojeća prometnica kroz naselje koju je potrebno prilagoditi planskom rješenju te eventualno korigirati.

#### *1.1.2.2. Telekomunikacije*

U naselju Fažana postoji automatska digitalna telefonska centrala – Udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) instaliranog kapaciteta 2000 telefonskih priključaka. Centrala je smještena u objektu Pošte, a locirana je u centru naselja, te se može reći da je u težištu telefonske mreže.

ATC je vezana sa glavnom centralom Pula digitalnim prenosnim sustavom putem podzemnog međumjesnog spojnog optičkog kabela.

Na području naselja Fažana postoji korisnička TK mreža, koja je u funkciji spajanja telefonskih preplatnika naselja u telekomunikacijski sustav.

U postojećoj TK mreži postoje određene rezerve u kabelskim kapacitetima.

Postojeći kapacitet TK mreže sa rezervama u kabelima zadovoljava urbanističke potrebe cjelokupnog naselja Fažana.

Kroz središnji dio predmetnog Plana prolazi nadzemni TK vod (od ceste Pula-Fažana do kabelske kućice uz morsku obalu) u vlasništvu MORH-a, kao dio voda Pula-Brijuni.

U području obuhvata Plana ne postoji izgrađena TK infrastruktura, osim rubnim dijelom uz šetnicu uz more i na području postojeće izgrađenosti uz nogometno igralište.

#### *1.1.2.3. Elektroenergetika*

Područje Plana je djelomično opremljeno elektroenergetskim objektima (srednjenaponska 20 kV mreža, transformatorska stanica 10(20)/0,4 kV, dio NN mreže) za opskrbu električnom energijom predmetne zone.

Javna rasvjeta je izvedena samo djelomično uz manji dio prometnica unutar razmatranog područja.

#### *1.1.2.4. Vodoopskrba*

Sjeverni dio područja obuhvata Plana u kojem se nalazi postojeća višestambena izgradnja dobiva dovoljne količine vode preko postojeće izgrađene vodovodne mreže. Postojeći cjevovodi su zadovoljavajućih profila pa će se novoplanirana vodovodna mreža potrebna za vodoopskrbu novoplanirane izgradnje u južnom dijelu područja obuhvata Plana, priključiti na postojeću.

#### *1.1.2.5. Odvodnja*

Sjevernim dijelom područja koje je obuhvaćeno ovim Planom prolazi kolektor fekalne kanalizacije koji odvodi fekalne otpadne vode prema crpnoj stanici Fažana – jug. U južnom dijelu nije izgrađena mreža fekalne kanalizacije. Oborinske vode cijelog područja vode se preko postojećeg kolektora oborinske kanalizacije prema ispustu u more.

#### *1.1.3. Obveze iz planova šireg područja*

Prostorno planska dokumentacija višeg reda koja je na snazi na području obuhvata Plana je PPUO Fažana (SN IŽ 10/06) te su njime utvrđeni i definirani odnosi u širem prostoru, kao i ciljevi razvoja, te elementi organizacije i uređenja prostora. U skladu s navedenim planom, područje obuhvata DPU Fažana – jug II nalazi se u sklopu građevinskog područja naselja Fažana.

Također, Prostorni plan Istarske županije (SN IŽ 2/02, 1/05 I 4/05.) navedenu zonu svrstava u obalno područje.

#### *1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora*

Uvidom na terenu utvrđeno je i analizirano postojeće nadzemno stanje, dok je u suradnji sa poduzećima nadležnim za izgradnju i održavanje infrastrukturne mreže kroz prethodnu raspravu analizirano i utvrđeno podzemno stanje u prostoru.

S obzirom na neposrednu blizinu mora potrebno je sagledati uklapanje novoplanirane izgradnje u postojeću zonu naselja te definirati siluetu naselja Fažana sa južne strane. Kupališno-rekreacijska zona sa zapadne strane uvjetuje formiranje kontaktne zone zelenila između novoplanirane izgradnje i kupališta.



## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Program gradnje i uređenja površina i zemljišta utvrđen je od strane Naručitelja u okviru Programskog zadatka za izradu Detaljnog Plana uređenja Fažana – jug II te je isti dostavljen Izrađivaču Plana. Navedeni program uvjetuje da se sjevernom dijelu obuhvata u kojem postoji izgrađena postojeća izgradnja, Planom formiraju okućnice za postojeće građevine, definiraju uvjeti za rekonstrukciju i riješe parkirališne površine. U južnom dijelu područja obuhvata navedeni program predviđa izgradnju građevina isključivo stambene namjene koje bi se svojim primjerenim gabaritima uklopila u postojeću zonu.

### 2.2. Detaljna namjena površina

Plan utvrđuje detaljnu namjenu površina, režime uređenja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom, uvjete za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te druge elemente od važnosti za to područje, a sve u skladu sa generalnom koncepcijom razvoja Općine Fažana.

Namjenom obuhvaćenih postojećih i planiranih građevina, kao i oblicima i veličinom građevnih čestica, nastojalo se uskladiti zahtjeve i prilagoditi ih potrebama vlasnika, a sve u općem interesu Općine.

U sklopu područja obuhvata Plana planirane su slijedeće namjene:

- *stambena namjena*
- *javna i društvena namjena*
- *površine infrastrukturnih sustava*
- *kolno - pješačke površine*
- *pješačko - servisne površine*
- *javne zelene površine*
- *površine za smještaj vozila*

- *stambena namjena*

Građevne čestice stambene namjene ( građevne čestice prema grafičkom dijelu Plana S1, S2, S3, S4 i S5) namjenjene su gradnji građevina isključivo stambene namjene.

Građevne čestice S1, namjenjene su održavanju postojećih građevina te se na njima mogu izvoditi manji zahvati sanacije. Na navedenim građevnim česticama postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati unutar postojećeg gabarita.

Građevne čestice S2 - S4 namjenjene su gradnji novoplaniranih građevina isključivo stambene namjene. Diferencijacija u oznaci posljedica je uvjetovane razlike u načinu gradnje što je detaljnije razjašnjeno u daljnjem dijelu teksta.

Građevne čestice S5 namjenjene su formiranju okućnica građevinama izvan obuhvata Plana.

- *javna i društvena namjena*

Građevna čestica D-1 namjenjena je javnoj i društvenoj namjeni.

Postojeća građevina na navedenoj građevnoj čestici mora se rekonstruirati radi

poboljšanja funkcionalnosti korištenja.

Prilikom ishodovanja dokumentacije za građevnu dozvolu potrebno je zatražiti posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Građevina na građevnoj čestici D1 namijenjena je u funkciji javne i društvene namjene – muzej starih zanata, likovne radionice i sl.

- *površine infrastrukturnih sustava*

Građevna čestica broj IS-1 namijenjena je izgradnji građevine infrastrukture – transformatorske stanice.

- *kolno-pješačke površine*

Građevne čestice KP-1, KP-2, KP-3 i KP-4 namijenjene su uređenju i izgradnji kolno-pješačkih površina.

Zelene površine u sklopu ovih građevnih čestica moraju se urediti prilikom izgradnje kolno pješačkih površina. Ozelenjavanje provesti autohtonim biljnim vrstama u skladu s točkom 2.4.2.

- *pješačko – servisne površine*

Građevna čestica PS-1 namijenjena je uređenju i izgradnji pješačko servisnih površina. Zelene površine u sklopu ovih građevnih čestica moraju se urediti prilikom uređenja pješačko - servisnih površina. Ozelenjavanje provesti autohtonim biljnim vrstama.

- *javne zelene površine*

Građevne čestice Z1-1- Z1-4 namijenjene za uređenje javnih zelenih površina koje će se uređivati kao javni parkovi.

Na građevnim česticama javnih zelenih površina uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, dječjih igrališta - opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U sklopu građevnih čestica Z1-1- Z1-4 mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

Građevna čestica Z1-2 namijenjena je uređenju dječjeg igrališta.

Građevna čestica Z1-3 namijenjena je uređenju parka skulptura ili sličnog sadržaja.

Sve građevne čestice Z1 potrebno je hortikulturno urediti autohtonim biljnim vrstama u skladu s točkom 2.4.2.

- *površine za smještaj vozila*

Građevne čestice P-1 i G-1 – G-7 namijenjene su uređenju površina za smještaj vozila.

Na građevnoj čestici P-1 planirano je uređenje parkirališta. Parking je potrebno urediti ozelenjavanjem, odnosno neasfaltiranjem površine ukoliko se to ne smatra nužnim. U cilju zaštite od atmosferskih utjecaja moguće je natkrivanje pergolom. Pješačke staze u sklopu ove građevne čestice potrebno je završno urediti popločavanjem betonskim kockama, kamenom ili drvenom oblogom ili na sličan način definiran idejnim rješenjem.

Građevne čestice G-1 – G-7 namijenjene su smještaju postojećih garaža. Na navedenim građevnim česticama postojeće garaže mogu se rekonstruirati unutar postojećeg gabarita.

2.2.1. *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina*

TABLICA 1 - KVANTIFICIRANI POKAZATELJI ZA NAMJENU POVRŠINA I IZGRADNJU

DPU FAŽANA – JUG II	ha	%
STAMBENA NAMJENA	2.540	51.04
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	0.058	1.16
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	0.004	0.08
KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE	1.230	24.71
PJEŠAČKO – SERVISNE POVRŠINE	0.270	5.42
JAVNE ZELENE POVRŠINE	0.724	14.55
POVRŠINE ZA SMJEŠTAJ VOZILA	0.150	3.02
<b>UKUPNO OBUH VAT DPU-a</b>	<b>4.976</b>	<b>100.00</b>

TABLICA 2 - KVANTIFICIRANI POKAZATELJI ZA STANOVNIŠTVO

BROJ STANOVNIKA – POSTOJEĆE ZONE	200
BROJ STANOVNIKA – PLANIRANE ZONE	250
BROJ STANOVNIKA – UKUPNO	450

## 2.3. *Prometna, ulična, tk i komunalna infrastrukturna mreža*

### 2.3.1. *Prometna mreža*

Planirana prometna mreža predviđa formiranje novog prometnog ulaza sa ŽC 5115 po postojećem putu prema Villi San Lorenzo. Navedeni spoj nalazi se izvan obuhvata Plana te će se rješavati u sklopu ishodovanja lokacijske dozvole za navedenu prometnicu.

S obzirom da put predstavlja vezu na građevinu koja ima određenu povijesnu važnost (evidentirana) u dogovoru s nadležnim Konzervatorskim odjelom predviđeno je formiranje obostranog drvoreda u smislu markiranja navedenog puta. Od te planirane prometnice predviđena je sabirna prometnica koja predstavlja glavni ulaz u južni dio područja obuhvata Plana od koje se granaju stambene ulice sa kojih je predviđen direktni priključak pojedinih građevnih čestica na javnu prometnu površinu.

U sjevernom dijelu obuhvata predviđena je rekonstrukcija i djelomična korekcija trase postojeće prometnice koja tangira postojeću izgradnju.

Sve planirane prometnice predviđaju obostrane pješačke staze, a neke i parkirališta i zaštitno zelenilo što je detaljno razrađeno u grafičkom dijelu Plana.

### 2.3.2. *Idejno urbanističko rješenje mreže telekomunikacija*

Za zadovoljavanje TK potreba područja DPU-a FAŽANA JUG II, potrebno je proširenje

postojećih kapaciteta za cca 100 tp-a.

Zbog toga će se postojeća ATC proširiti za 100 tp-a.

Za potrebe priključenja novih telefonskih preplatnika će se :

- izgraditi priključni TK vod za područje DPU-a, sa spajanjem na postojeću TK mrežu,
- izgraditi kabelsku TK mrežu potrebnog kapaciteta za potrebe područja DPU-a,
- izgraditi telekomunikacijski priključci za svaku građevinu (građevinsku česticu) kojim će se priključiti budući korisnici.

U sklopu TK mreže će se rekonstruirati postojeći nadzemni TK kabel izmještanjem u trasu podzemne TK mreže.

Priključak građevina će se izvoditi podzemno sa strane javne prometne površine (sa prednje strane građevine) od najbliže točke trase ili kablenskog zdenca. Dio priključka će se izvoditi kroz kabelsku TK kanalizaciju građenu u sklopu izgradnje TK mreže.

### 2.3.3. Idejno urbanističko rješenje elektroopskrbe

Za osiguranje kvalitetnog napajanja električnom energijom predmetnog područja DPU-a, uz već postojeće transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV FAŽANA 5 i 10(20)/0,4 kV FAŽANA ŠKOLA koje djelomično napajaju predmetno područje, planirana je izgradnja jedne TS 10(20)/0,4 kV nazivne snage 1x630 kVA. Navedena transformatorska stanica planirana je kao samostalna građevina na posebnoj građevnoj parceli površine cca 35 m<sup>2</sup> (7 x 5 m). Navedena će se transformatorska stanica interpolirati na SN kabel TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA 5 – TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA ŠKOLA.

Radi kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predmetnog područja potrebno je spomenute dvije TS kao i planiranu TS povezati u prstenasto napajanje i to: TS 35/10(20)kV FAŽANA – TS 10(20)/0,4 kV VALBANDON 5 – TS 10(20)/0,4 kV POZZO FIORAN – TS 10(20)/0,4 kV VALBANDON MUP – TS 10(20)/0,4 kV PINETA VALBANDON NASELJE – TS 10(20)/0,4 kV PINETA VALBANDON AUTOKAMP – TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA ŠKOLA – PLANIRANA TS 10(20)/0,4 kV – TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA 5 – TS 35/10(20)kV FAŽANA.

Uz navedeno potrebno je iz planirane TS 10(20)/0,4 kV položiti novu primarnu niskonaponsku mrežu i ugraditi planirane slobodno-stojeće razvodne ormare (SSRO-e).

Primarna NN mreža treba se ujedno povezati i sa NN mrežom iz postojeće TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA 5 i TS 10(20)/0,4 kV FAŽANA ŠKOLA, radi osiguranja rezervnog napajanja.

Iz slobodno-stojećih ormara do pojedinih građevinskih čestica planira se izgradnja tzv. sekundarne niskonaponske mreže odnosno izgradnja tzv. vanjskih priključaka. Sekundarna NN mreža odnosno vanjski priključci izvode se do priključnih (priključno-mjernih) poliesterskih ormara pojedinih građevina koji se ugrađuju u zidove građevina sa strane prometnice.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti sve postojeće i planirane prometnice kod kojih javna rasvjeta nije izvedena. Glavni prometni pravci kroz područje DPU-a svrstani su u klasu javne rasvjete E (po CIE) gdje će se javna rasvjeta izvesti zatvorenim svjetiljkama sa žaruljama NaVT pojedinačne snage 150 W, na stupovima visine 8 m. Za sabirne ceste predviđena je javna rasvjeta kategorije E (po CIE) sa zatvorenim svjetiljkama i žaruljama NaVT pojedinačne snage 100 W, na stupovima visine 6 m. Za sve ostale prometnice i pješačke staze predviđena je orijentacijska javna rasvjeta sa

zatvorenim svjetilkama i žaruljama NaVT pojedinačne snage 70 W, na stupovima visine 4 m. Napajanje javne rasvjete treba izvesti iz posebnog ormara, opremljenog opremom za upravljanje, zaštitu i razvod javne rasvjete. Ormar javne rasvjete potrebno je locirati u blizini transformatorske stanice.

TABLICA 3 – APROKSIMATIVNA PROCJENA TROŠKOVA ZA PLANIRANU ELEKTROENERGETSKU MREŽU:

RB.	ELEKTROENERGETSKA GRAĐEVINA	KOLIČINA	CIJENA (EUR)
1.	TS 10(20)/0,4 kV 1x630 kVA	1 kom	60.000
2.	20 kV SN kabelska mreža	0,15 km	9.000
3.	Primarna NN mreža	1,1 km	55.000
4.	Javna rasvjeta		50.000
UKUPNO:			174.000

#### 2.3.4. Idejno urbanističko rješenje vodoopskrbe

Vodoopskrba područja obuhvata DPU Fažana jug II planira se izvesti s postojeće vodovodne mreže koja prolazi predmetnim područjem.

Razvod unutar područja Plana predviđa se izradom prstenaste vodovodne mreže čime se osigurava vodoopskrba iz više pravaca. Sva vodovodna mreža predviđa se kao jedinstvena mreža za sanitarnu i protupožarnu potrošnju vode. Svi budući planirani objekti spajati će se na predviđenu vodovodnu mrežu na mjestu koja će ovisiti o arhitektonskom rješenju budućih objekata.

Ovim rješenjem vodoopskrbe osigurava se sanitarna vodoopskrba kao i protupožarna zaštita cijelog područja.

Za potrebe protupožarne zaštite potrebno je osigurati mjerodavnu protoku od  $Q = 10$  l/s. Svi budući hidranti moraju biti raspoređeni na način da maksimalna udaljenost između pojedinih hidranata iznosi do 150 metara.

- *hidraulički proračun*

#### vodovodna mreža

- broj stanovnika  $N = 250$

- specifična potrošnja vode po stanovniku  $q=250$  l/stanovniku

- srednja dnevna potrošnja vode iznosi

$$Q = 250 \cdot 250 = 62500 \text{ l/dan} = 62500 \cdot 1/86400 = 0.72 \text{ l/s}$$

- maksimalna satna potrošnja vode:

$$Q_{\max} = 0.72 \cdot 2.2 = 1.58 \text{ l/s}$$

#### hidrantska mreža

Mjerodavna protupožarna potrošnja iznosi:  $Q = 10$  l/s.

Odabire se razvod vodovodne mreže od Nodularnih cijevi DN 100 te slijepog cjevovoda DN80.

- *aproksimativni troškovnik*

1. Izvedba vodovodne mreže cijevima od nodularnog ljeva s uračunatim iskopom, pješćanom posteljicom, dobavom i montažom cijevi, zatrpavanje kanala te vraćanje površinskog sloja terena u prvobitno stanje.

Obračun po m' izvedenog cjevovoda.

DN100

m'	390.00	a'	800.00
			312.000,00

DN80

m'	240,00	a'	700.00
			168.000,00

---

ukupno kuna: 480.000,00

#### 2.3.5. *Idejno urbanističko rješenje odvodnje*

Na predmetnom području planira se razdjelni sustav kanalizacijske mreže što znači da će se fekalne otpadne i oborinske vode odvoditi zasebnim sustavima odvodnje.

##### 2.3.5.1. *fekalna kanalizacija*

Odvodnja fekalnih otpadnih voda sjevernog dijela područja obuhvata plana spaja se na postojeći fekalni kolektor u smjeru crpne stanice Fažana-jug II.

Budući da dio postojeće fekalne kanalizacijske mreže prolazi preko novih parcela predviđeno je izmještanje tog dijela cjevovoda, na način kako je to prikazano u priloženoj nacrtnoj dokumentaciji.

U južnom dijelu ne postoji izgrađena fekalna kanalizacija. Odvodnja tog dijela planira se izvedbom gravitacionog voda prema budućoj crpnoj stanici Fažana-jug I.

Prije ispuštanja svih otpadnih voda u fekalnu kanalizaciju potrebno je svesti na nivo kućnih otpadnih voda. U fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene otpadne



dobiven je iz ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period

- *hidraulički proračun*

Za mjerodavni intenzitet korištena ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period.

$t_c = t_1 + t_2$  (vrijeme maksimalnog otjecanja ili vrijeme koncentracije (s) = vrijeme do ulaska u kanalizaciju + vrijeme tečenja kroz kanalizaciju)

$t_1 = 10 \text{ min}$

$t_2 = l/v$

$H_2 = 33.240 * t_c^{0.347}$

$i = H_2 * 10000 / t_c$

$Q = c * i * A$  (vršni protok (l/s) = koeficijent otjecanja \* intenzitet (l/s/ha) \* slivna površina (ha))

- *troškovnik*

1. Izvedba oborinske kanalizacijske mreže PVC cijevima s uračunatim iskopom, pješčanom posteljicom, dobavom i montažom cijevi, zatrpavanje kanala te vraćanje površinskog sloja terena u prvobitno stanje.

Obračun po m' izvedenog cjevovoda.

DN250

m'	930,00	a'	900,00
			837.000,00

DN300

m'	150,00	a'	1000,00
			150.000,00

---

ukupno kuna: 987.000,00

## 2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje građevina na području obuhvata Plana, dati su u grafičkom dijelu Plana, list br. 4.

Gradivi dio čestice vidljiv je iz grafičkog dijela Plana. U gradivom dijelu čestice izgradit će se građevina, koja može biti sastavljena i od više građevnih jedinica koje su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu funkcionalnu cjelinu za određenu namjenu.

Maksimalna izgrađenost čestice ne može biti veća od njenog gradivog dijela. Ukoliko je minimalna izgrađenost čestice veća od njenog gradivog dijela, minimalna izgrađenost određuje se tako da je jednaka gradivom dijelu čestice.



Pod izgrađenošću čestice podrazumijeva se ortogonalna projekcija svih izgradnji na čestici vidljivih na zemljištu i to osnovne građevine, garaže, pomoćnih građevina vidljivih na zemljištu koje ne predstavljaju uređenje okoliša. U izgrađenost se računa i projekcija krovnih vijenaca, balkona, terasa, lođa, nastrešnica i sl.

Položaj obaveznih građevnih pravaca vidljiv je u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. Izvan obaveznog građevnog pravca mogu se izvoditi balkoni, ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci te otvorena stepeništa I slični arhitektonski elementi I istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Arhitektonski elementi iz stavka 1. ove točke ne mogu ulaziti u slobodni profil prometnice na mjestu gdje se taj element gradi.

Svi dijelovi građevine moraju se smjestiti u gradivi dio građevne čestice, kako podzemni, tako i nadzemni (uključujući balkone, loggie i sl.), osim dijelova navedenih u točki 2.4.1.

Izvan gradivog dijela građevne čestice postoji mogućnost smještaja rekreacijskih površina (otvorena, nenatkrivena sportska igrališta i bazeni) max visine do 1 m te moraju biti udaljeni od granice građevne čestice min 3m.

Prema načinu gradnje stambene građevine mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće, višeobiteljske i višestambene građevine prema grafičkom dijelu Plana, list br.3.

Građevne čestice S1 namjenjene su formiranju građevnih čestica za postojeće višestambene građevine.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 4 I više stambenih jedinica.

Postojećom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili je legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa.

Građevine na građevnim česticama S1-1 – S1-4 mogu se rekonstruirati u sklopu postojećih gabarita.

Građevne čestice S2 namjenjene su gradnji jednoobiteljskih građevina.

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom. Uvjeti gradnje na ovim građevnim česticama dati su u grafičkom dijelu Plana, list br.4.

Građevne čestice S3 namjenjene su gradnji obiteljskih kuća.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom.

Uvjeti gradnje na ovim građevnim česticama dati su u grafičkom dijelu Plana, list br.4.

Građevne čestice S4, namjenjene su gradnji višeobiteljskih građevina.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2, a najviše 3 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica, pri čemu se apartman može smatrati ili stambenom ili poslovnom jedinicom.

Uvjeti gradnje na ovim građevnim česticama dati su u grafičkom dijelu Plana, list br.4.

Građevne čestice S5 namjenjene su formiranju okućnica građevinama izvan obuhvata Plana.

U sklopu građevnih čestica S2-1 – S2-9, S3-1 – S3-16 te S4-1 –S4 -7 stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina u skladu s točkom 2.6. ovih odredbi.

U sklopu građevnih čestica S2-1 – S2-9, S3-1 – S3-16 te S4-1 –S4 -7 stambene namjene postoji mogućnost uređenja otvorenih, nenatkrivenih sportsko rekreacijskih igrališta i bazena u skladu s točkom 2.6. Odredbi za provođenje ovog Plana.

#### **2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

U sklopu obuhvata Plana ne postoje zaštićene prirodne i kulturno – povijesne cjeline i građevine u smislu postojećih propisa.

Postojeću ruševnu građevinu u južnom dijelu obuhvata Plana potrebno je rekonstruirati radi poboljšanja funkcionalnosti korištenja. Prilikom izrade dokumentacije za ishodovanje građevinske dozvole potrebno je konzultirati nadležni Konzervatorski odjel. Postojeće zelenilo u području obuhvata Plana potrebno je maksimalno sačuvati ukoliko je to moguće. Ozelenjavanje planiranih građevnih čestica potrebno je izvesti slijedećim autohtonim mediteranskim biljnim vrstama:

##### **1. stablašice:**

alepski bor (*Pinus halepensis*), maslina (*Olea europaea*), bor pinjol (*Pinus pinea*), cedar (*Cedrus atlantica*, *Cedrus deodara*, *Cedrus libani*), Čempres (*Cupressus sempervivans*), tisa (*Taxus baccata*), magnolija (*Magnolia grandiflora*)

##### **2. grmlje:**

tobirac (*Pittosporum tobira*), lovorvišnja (*Prunus laurocerasus*), mirta (*Myrtus comunis*), oleandar (*Nerium oleander*), šimšir (*Buxus sempervirens*), božikovina (*Ilex aquifolium*)

##### **3. mediteranske trajnice:**

lavanda (*Lavandula angustifolia*), ružmarin (*Rosmarinus officinalis*), žalfija (*Salvia officinalis*), i sl.

#### **2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Prilikom izrade glavnih projekata (za ishođenje građevnih dozvola), kao i prilikom izgradnje, a potom i korištenja građevina neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

Neophodno je koristiti takve energente koji će se uklapati u ekološki očuvano područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Odlaganje smeća i ostalog otpada vršit će se prema odgovarajućem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih materija iz građevina, kao i prema važećim propisima na području Općine Fažana.

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda vršiti na način da se otpadne vode i eventualno zagađene vode prije ispuštanja u zajednički sistem kanalizacije pročiste do

stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema važećem propisu u Općini Fažana (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u zajednički kolektor oborinskih voda.

## II. SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA

### **III. ODLUKA O DONOŠENJU DPU FAŽANA JUG II**

Temeljem članka 27. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), te članka 27. Statuta Općine Fažana ("Službene novine Istarske županije" broj 9/04 – pročišćeni tekst i 13/04), Općinsko vijeće Općine Fažana na sjednici dana održanoj 14. prosinca 2006. godine donosi

#### **Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja "Fažana-jug II"**

##### **Članak 1.**

Donosi se Detaljni plan uređenja "Fažana-jug II" (u daljnjem tekstu: Plan). Odredbe za provođenje Plana sastavni su dio ove Odluke i objavljuju se u službenom glasilu Općine Fažana.

DPU "Fažana-jug II" se ovjerava i čuva u šest izvornih primjeraka, 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.

#### **ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA "FAŽANA-JUG II"**

##### **Članak 2.**

Detaljni plan uređenja "Fažana-jug II" (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja – Prostornim planom Istarske županije (SN IŽ 2/02, 1/05 I 4/05.), PPUO Fažana (SN IŽ 10/06) i Programom mjera za unapređenje stanja u (SN IŽ 17/05) utvrđuje smjernice za uređenje i zaštitu prostora i osnove uvjeta korištenja na području stambenog naselja Fažana jug II.

Sadržaj DPU-a je slijedeći:

*Tekstualni dio:*

#### **I. OBRAZLOŽENJE**

1. POLAZIŠTA
  - 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
    - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
    - 1.1.2. Prometna, TK i komunalna opremljenost
    - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
    - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
  - 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
  - 2.2. Detaljna namjena površina
    - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
  - 2.3. Prometna, ulična, TK i komunalna infrastrukturna mreža
    - 2.3.1. Prometna mreža
    - 2.3.2. Idejno urbanističko rješenje mreže telekomunikacija
    - 2.3.3. Idejno urbanističko rješenje elektroopskrbe
    - 2.3.4. Idejno urbanističko rješenje vodoopskrbe
    - 2.3.5. Idejno urbanističko rješenje odvodnje
  - 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
    - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
    - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
  - 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA
  - 2.2. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
  - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
  - 2.3. Namjena građevina
  - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
  - 2.5. Oblikovanje građevina
  - 2.6. Uređenje građevnih čestica
  - 2.7. Izgrađenost, namjena, visina i broj etaža, te iskorištenost i gustoća izgrađenosti tablice
3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TK INFRASTRUKTURNOM MREŽOM
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
    - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
    - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
    - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
    - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.6. Biciklističke staze
    - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja TK mreže
  - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom

- energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
  5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA
  6. UVJETI I NAČIN GRADNJE
  7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
  8. MJERE PROVEDBE PLANA
  9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

*Grafički dio:*

1.	Detaljna namjena površina	M 1: 1000
2.	Infrastrukturni sustavi i mreže	
	Prometni sustav	M 1: 1000
2.4.	Telekomunikacije	M 1: 1000
2.5.	Elektroopskrba – sredjenaponska mreža i javna rasvjeta	M 1: 1000
2.4.	Elektroopskrba – niskonaponska mreža i javna rasvjeta	M 1: 1000
2.5.	Vodoopskrba	M 1: 1000
3.6.	Odvodnja	M 1: 1000
4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1: 1000
4.	Uvjeti gradnje	M 1: 1000

### Članak 3.

Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora navedenog planskog obuhvata 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, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Građevne čestice za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskog područja naselja Fažana određenog važećim prostornim planom šireg područja sukladno posebnim propisima.

### Članak 4.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 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 (NN 106/98, 39/04., i 45/04.).

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati građevne (lokacijske) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

#### **Članak 5.**

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 5 ha.

Plan se donosi za:

- dio naselja Fažana,
- dio katastarske općine Fažana
- dio građevinskog područja naselja Fažana

#### **Članak 6.**

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.

Pored navedenog, unutar građevnih čestica određenih ovim Planom namijenjenih izgradnji, projektnom dokumentacijom rješavaju se javne parkirališne površine.

Standardi u pogledu broja parkirališnih mjesta u odnosu na broj stanovnika, stambenu jedinicu i poslovnu jedinicu rješavaju se ukupnim odredbama ovoga Plana, važećim prostornim planom šireg područja te posebnom odlukom Općine Fažana (promet, komunalni red ili sl.).

#### **Članak 7.**

Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, predstavljaju okvir za izdavanje odobrenja za gradnju (lokacijska i građevna dozvola).

#### **Članak 8.**

Na području obuhvata Plana uređenje prostora, izgradnja i rekonstrukcija građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 9.**

Postojećom građevinom, 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 10.**

Gradnjom se, prema ovim odredbama a u smislu omogućavanja zahvata, smatra održavanje, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine, definirani odredbama važećeg propisa o gradnji.

#### **Članak 11.**

Rekonstrukcijom postojećih građevina, prema ovim odredbama, smatra se sanacija, adaptacija, izmjena tehnološkog procesa i opreme, promjena namjene, nadogradnja i dogradnja.

Rekonstrukcijom se smatra:

- dogradnja i nadogradnja stambenog prostora na postojećim građevinama stambene namjene,
- dogradnja i nadogradnja prostora gospodarske namjene na postojećim građevinama i sklopovima gospodarske namjene,
- adaptacija postojećeg stambenog, podrumskog ili tavanog prostora, promjena namjene postojećeg gospodarskog i stambenog prostora ili građevine (ili dijela građevine) u gospodarski i stambeni prostor ili građevinu (ili dio građevine),
- modernizacija i proširenje mreže postojećih građevina, uređaja i vodova infrastrukture.

Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

Postojeće građevine koje prelaze najveće dozvoljene gabarite utvrđene ovim Planom, mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

#### **Članak 12.**

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.

### **1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA**

#### **Članak 13.**

Namjene površina određene ovim Detaljnim planom uređenja "Fažana jug II" u naselju Fažana (dalje u tekstu: Plan) temelje se na važećoj zakonskoj regulativi i važećim dokumentima prostornog uređenja, pa se i primijenjena terminologija tumači u tom smislu.

#### **Članak 14.**

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom, a naročito je detaljno obrađena

točkom 2.3. ovih odredbi za provođenje, te u grafičkom dijelu Plana.

#### **Članak 15.**

Područje obuhvata Plana dijeli se na građevne čestice sljedećih namjena u skladu s grafičkim dijelom Plana, list br.1:

- *stambena namjena* (S1, S2, S3, S4, S5)
- *javna i društvena namjena* (D)
- *površine za smještaj vozila* (P, G)
- *kolno pješačke površine* (KP)
- *pješačko servisne površine* (PS)
- *javne zelene površine* (Z)
- *površine infrastrukturnih sustava* (IS)

## **2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA**

#### **Članak 16.**

Planom se detaljno razrađuje prostor u skladu s ciljevima prostornog razvitka područja obuhvata u razdoblju za koje se Plan donosi. Na području obuhvata Plana primjenjivat će se odredbe za provođenje Plana, kao i odredbe za provođenje prostornog plana šireg područja koje nisu posebno definirane ovim odredbama.

Izgradnja novoplaniranih građevina vrši se na temelju građevnih dozvola koje se izdaju u skladu s odredbama ovog Plana, te na temelju posebnih uvjeta koji se utvrđuju u skladu sa zakonom.

#### **Članak 17.**

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni naselja Fažana.

#### **Članak 18.**

Područje obuhvata Plana uključeno je u zaštićeno obalno područje mora prema Uredbi o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04) a Prostorni plan Istarske županije (SN IŽ 2/02, 1/05 i 4/05) čitavo područje obuhvata Plana tretira kao obalno područje.

#### **Članak 19.**

Područje obuhvata Plana se nalazi u zoni maksimalnog intenziteta 7° MSK prema seizmološkoj karti.

#### **Članak 20.**

Područje obuhvata Plana se nalazi u 1. klimatskoj zoni.

#### **Članak 21.**

Za područje obuhvata Plana propisana je najviša dopuštena razina vanjske buke  $L_{Aeq}$  od 55dBA danju i 45dBA noću.

## **2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA**

### **Članak 22.**

Veličina i oblik građevnih čestica vidljivi su iz grafičkog dijela Plana.

### **Članak 23.**

Gradivi dio građevne čestice vidljiv je iz grafičkog dijela Plana. U gradivom dijelu čestice izgrađit će se građevina, koja može biti sastavljena i od više građevnih jedinica koje su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu funkcionalnu cjelinu za određenu namjenu.

### **Članak 24.**

Maksimalna izgrađenost čestice ne može biti veća od njenog gradivog dijela. Ukoliko je minimalna izgrađenost čestice veća od njenog gradivog dijela, minimalna izgrađenost određuje se tako da je jednaka gradivom dijelu čestice.

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.

### **Članak 25.**

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (k-is) koji su utvrđeni u tablici 2 ovih odredbi.

## **2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA**

### **Članak 26.**

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 27.**

Maksimalni broj nadzemnih etaža građevina određen je u tablici 1 ovih odredbi. Nadzemnom etažom smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta neposredno uz građevinu veća od 1,0m.

Nadzemnom etažom smatra se i potkrovnna etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija i kod koje je visina nadozida (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida) veća od 0.5 m.

### **Članak 28.**

Ukupna maksimalna brutto izgrađena površina građevine određena je u tablici 2 ovih odredbi.

#### **2.3. NAMJENA GRAĐEVINA**

- ***stambena namjena***

### **Članak 29.**

Građevne čestice stambene namjene ( građevne čestice prema grafičkom dijelu Plana S1, S2, S3, S4 i S5) namijenjene su gradnji građevina isključivo stambene namjene.

Građevne čestice S5 namijenjene su formiranju okućnica građevinama izvan obuhvata Plana.

Građevna čestica S5-1 namijenjena je formiranju okućnice za građevinu na k.č. na k.č. 780/108.

Građevna čestica S5-2 namijenjena je formiranju okućnice za građevinu na k.č. na k.č.780/111.

Građevna čestica S5-3 namijenjena je formiranju okućnice za građevinu na k.č. na k.č. 780/26.

U sklopu građevina stambene namjene ne postoji mogućnost izgradnje i prostorija gospodarske poslovne pretežito uslužne ili trgovačke namjene.

U sklopu građevnih čestica S2-1 – S2-9, S3-1 – S3-16 te S4-1 –S4 -7 stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina u skladu s točkom 2.6. ovih odredbi.

U sklopu građevnih čestica S2-1 – S2-9, S3-1 – S3-16 te S4-1 –S4 -7 stambene namjene postoji mogućnost uređenja otvorenih, nenatkrivenih sportsko rekreacijskih igrališta i bazena u skladu s točkom 2.6. ovih odredbi.

- ***javna i društvena namjena***

### **članak 30.**

Građevna čestica D-1 namijenjena je javnoj i društvenoj namjeni.

Postojeća građevina na navedenoj građevnoj čestici mora se rekonstruirati radi poboljšanja funkcionalnosti korištenja. Pri tome je potrebno zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog konzervatorskog odjela.

Građevina na građevnoj čestici D1 namijenjena je u funkciji javne i društvene namjene – muzej starih zanata, likovne radionice i sl.

- **građevine za smještaj vozila**

#### **Članak 31.**

Građevne čestice G-1 – G-7 namijenjene su uređenju građevina za smještaj vozila – garaža. Postojeće građevine na navedenoj građevnoj čestici potrebno je rekonstruirati radi poboljšanja funkcionalnosti korištenja. Rekonstrukcija je dozvoljena u okviru postojećih gabarita.

Građevna čestica P-1 namijenjena je uređenju parkirališta. U sklopu ove građevne čestice moguće je uređenje pješačkih staza.

#### **Članak 32.**

Građevne čestice KP-1, KP-2, KP-3 i KP-4 namijenjene su uređenju i izgradnji kolno-pješačkih površina.

Zelene površine u sklopu ovih građevnih čestica moraju se urediti prilikom izgradnje kolno-pješačkih površina. Ozelenjavanje provesti autohtonim biljnim vrstama.

#### **Članak 33.**

Građevna čestica PS-1 namijenjena je uređenju i izgradnji pješačko servisnih površina.

#### **Članak 34.**

Građevne čestice Z1-1- Z1-4 namijenjene za uređenje javnih zelenih površina uređivat će se kao javni parkovi.

Na građevnim česticama javnih zelenih površina uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, dječjih igrališta - opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U sklopu građevnih čestica Z1-2 i Z1-3 mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

Građevna čestica Z1-2 namijenjena je uređenju dječjeg igrališta.

Građevna čestica Z1-3 namijenjena je uređenju parka skulptura ili sličnog sadržaja. Sve građevne čestice Z1 potrebno je hortikulturno urediti autohtonim biljnim vrstama u skladu s točkom 4. ovih Odredbi.

#### **Članak 35.**

Građevne čestice broj IS-1 namijenjena je izgradnji građevine infrastrukture – transformatorske stanice.

### **2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

#### **Članak 36.**

Položaj obaveznih građevnih pravaca vidljiv je u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. Izvan obaveznog građevnog pravca mogu se izvoditi balkoni, ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci te otvorena stepeništa i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Arhitektonski elementi iz stavka 1. ove točke ne mogu ulaziti u slobodni profil prometnice na mjestu gdje se taj element gradi.

#### **Članak 37.**

Svi dijelovi građevine moraju se smjestiti u gradivi dio građevne čestice, kako podzemni, tako i nadzemni (uključujući balkone, loggie i sl.), osim dijelova navedenih u članku 40.

Izvan gradivog dijela građevne čestice postoji mogućnost smještaja rekreacijskih površina (otvorena, nenatkrivena sportska igrališta i bazeni) max visine do 1 m te moraju biti udaljeni od granice građevne čestice min 3m.

### **2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

#### **Članak 38.**

Odabir materijala kao i oblikovanje građevina ostavlja se na stručnu prosudbu projektantu pod uvjetom da isto mora udovoljiti odredbama ovog Plana.

Kod oblikovanja građevina moraju se izvoditi kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i koristiti materijali karakteristični za lokalnu klimu i tradiciju. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj čestici, te prema organizaciji vanjskih površina u širem okruženju.

Moguća je izvedba konstruktivnih elemenata za montažu sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine. Na dijelu krovišta građevina moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib, sve pod uvjetom da ukupna površina krova pod kolektorima ne prelazi 30% površine krova.

Krovovi mogu biti jednovodni ili razvijeni u više kosih krovnih ploha nagiba između 33 i 40%, odnosno izvedeni kombinacijom kosog i ravnog krova. Dijelovi građevina kao i specifične građevine (infrastruktura npr.) mogu imati i drukčije krovove odgovarajućeg nagiba, usklađene s primjenjenim arhitektonskim izrazom.

Kod izrade tehničke dokumentacije treba poštivati Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN151/05) te ostale važeće propise koji reguliraju potrebe osoba smanjene pokretljivosti u prostoru.

### **2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA**

#### **Članak 39.**

Na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati smještaj vozila u garaži (koja može biti u sklopu građevine ili kao pomoćna građevina) ili na parkirališnom mjestu i to min 2 parkirališna mjesta po smještajnoj jedinici.

Od odredbi stavka 1. ove odredbe izuzimaju se građevne čestice S1-1- S1-4 na kojima se nalaze postojeće građevine stambene namjene te je smještaj vozila sa ovih građevnih čestica potrebno osigurati u sklopu građevnih čestica G-1 – G-7 te u sklopu građevne čestice P-1.

Od odredbi stavka 1. ove odredbe izuzimaju se građevne čestice S5 koje su namijenjene formiranju okućnica građevnih čestica koje se nalaze izvan obuhvata Plana.

#### **Članak 40.**

Građevne čestice stambene namjene mogu se uređivati izgradnjom rekreacijskih sadržaja (otvorena, nenatkrivena sportska igrališta i bazeni) koji mogu biti smješteni izvan gradivog dijela građevne čestice i udaljeni od granice građevne čestice min 3m. Visina navedenih zahvata ne smije prelaziti 1 m.

Sportska igrališta i bazeni mogu se izvoditi u max 25% građevne čestice.

#### **Članak 41.**

Građevne čestice stambene namjene mogu biti ograđene. Ograde oko građevne čestice treba izvesti kao kombinaciju zidane i zelene živice. Max visina zidanog dijela na smije prelaziti visinu od 1 m, a ukupno sa zelenom živicom 2m.

Visina ograde mjeri se od kote konačno zaravnatog terena I to:

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

#### **Članak 42.**

Na građevnim česticama stambene namjene S2-1 – S2-9, S3-1 – S3-16 te S4-1 –S4 -7 mogu se graditi pomoćne građevine u skladu s člankom 10. ovih odredbi.

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 parcele (kod ugrađenih ili poluugrađenih građevina), mogu imati visinu i etažnost određene za garaže te ne smije prelaziti površinu od 40 m<sup>2</sup>.

Iznimno od odredbi stava 2. ove točke:

- cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevnog dijela nije viša od 1m od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz tu građevinu.

#### **Članak 43.**

Pješačke staze unutar čestica, kao i vanjske terase obraditi na način iz točke 3.1.7. ovih odredbi. Vanjske terase i pješačke staze mogu biti djelomično natkriveni (pergola, tenda ili slično) visine max. 3,0m do vijenca. Pješačke staze mogu se prema potrebi izvoditi i na građevinskim česticama na kojima će se urediti ili zadržati površine zelenila.

#### **Članak 44.**

Izvršiti biotehničke zahvate unutar postojećih zelenih površina koje ostaju u funkciji.

#### **Članak 45.**

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 ili sl. Ovdje predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe), te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

#### **Članak 46.**

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se najmanje ugrozi žilje vrednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne pralezi dubinu 0,5m. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2,0m od podzemne infrastrukture.

Sve čestice na kojima će se graditi, kao i prometne površine urediti i oblikovati uz maksimalno moguću upotrebu visokog i niskog raslinja prvenstveno primorskog karaktera.

#### **Članak 47.**

Kod izrade tehničke dokumentacije (za ishođenje građevnih dozvola) treba poštivati sve postojeće normative za sprečavanje nastanka arhitektonskih barijera.



## Članak 48.

### 2.7. IZGRAĐENOST, NAMJENA, VISINA I BROJ ETAŽA, TE ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI

TABLICA 1 - IZGRAĐENOST, NAMJENA, VISINA, BROJ ETAŽA

OZNAKA GRAĐ. ČESTICE	POVRŠINA GRAĐ. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
S1-1	445	10%	POST.	STAMBENA	VS	POST.	POST.
S1-2	1300	10%	POST.	STAMBENA	VS	POST.	POST.
S1-3	940	10%	POST.	STAMBENA	VS	POST.	POST.
S1-4	2100	10%	POST.	STAMBENA	VS	POST.	POST.
S2-1	510	10%	25%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-2	745	10%	25%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-3	630	10%	25%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-4	750	10%	20%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-5	690	10%	20%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-6	750	10%	20%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1

OZNAKA GRAD. ČESTICE	POVRŠINA GRAD. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
S2-7	830	10%	20%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-8	580	10%	27%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S2-9	765	10%	20%	STAMBENA	JO	P/ 3.5	1
S3-1	750	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-2	835	10%	15%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-3	820	10%	18%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-4	805	10%	15%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-5	795	10%	15%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-6	790	10%	15%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-7	640	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-8	575	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-9	635	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-10	550	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2

OZNAKA GRAD. ČESTICE	POVRŠINA GRAD. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
S3-11	635	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-12	560	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-13	645	10%	30%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-14	520	10%	25%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-15	560	10%	15%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S3-16	600	10%	20%	STAMBENA	OB	P+1/ 6	2
S4-1	470	10%	25%	STAMBENA	VO	P+1+M / 7.5	3
S4-2	475	10%	25%	STAMBENA	VO	P+1+M / 7.5	3
S4-3	840	10%	20%	STAMBENA	VO	P+1+M / 7.5	3
S4-4	640	10%	15%	STAMBENA	VO	P+1+M / 7.5	3
S4-5	375	10%	30%	STAMBENA	VO	P+1+M / 7.5	3

OZNAKA GRAĐ. ČESTICE	POVRŠINA GRAĐ. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
S4-6	380	10%	30%	STAMBENA	VO		
S4-7	460	10%	25%	STAMBENA	VO		
S5-1	120	–	–	STAMBENA	–		

OZNAKA GRAD. ČESTICE	POVRŠINA GRAD. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
S5-2	120	-	-	STAMBENA	-	-	-
S5-3	300	-	-	STAMBENA	-	-	-
D-1	335	POST.	POST.	JAVNA I DRUŠTVENA	-	POST.	POST.
P-1	1110	-	-	PARKING	-	-	-
G - 1	62	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 2	52	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 3	52	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 4	52	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 5	52	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 6	52	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
G - 7	75	POST.	POST.	GARAŽA	-	P	1
dio PS-1	2700	-	-	PJEŠAČKO SERVISNA	-	-	-
dio KP-1	2022	-	-	KOLNO PJEŠAČKA	-	-	-
KP-2		-	-	KOLNO PJEŠAČKA	-	-	-
dio KP-3	1581	-	-	KOLNO PJEŠAČKA	-	-	-
dio KP-4	900	-	-	KOLNO PJEŠAČKA	-	-	-
Z1-1	350	-	-	ZELENILO	-	-	-

OZNAKA GRAĐ. ČESTICE	POVRŠINA GRAĐ. ČESTICE (m <sup>2</sup> ) CCA	MIN. IZGRAĐ. (%)	MAX. IZGRAĐ. (%)	NAMJENA	NAČIN GRADNJE	MAX. VISINA (m)	MAX. BR. ETAŽA
Z1-2	1900	–	–	ZELENILO	–	–	–
Z1-3	3860	–	–	ZELENILO	–	–	–
Z1-4	1130	–	–	ZELENILO	–	–	–
IS-1	50			INFRASTRUKT. SUSTAVI	–	P/3.5	1

JO- JEDNOOBITELJSKA GRAĐEVINA

OB- OBITELJSKA KUĆA

VO- VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA

### Članak 49.

TABLICA 2 - IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI

OZNAKA GRAĐ. ČEST.	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE cca (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT IZGRAĐENO STI k <sub>ig</sub>	KOEFICIJENT ISKORIŠTEN OSTI k <sub>is</sub>	UKUPNA BRUTTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE (m <sup>2</sup> )
S1-1	560	POST. (0.34)	POST. (1.36)	POST.
S1-2	775	POST. (0.43)	POST. (1.72)	POST.
S1-3	895	POST. (0.20)	POST. (0.80)	POST.
S1-4	2100	POST. (0.40)	POST. (1.60)	POST.
S2-1	510	0.30	0.30	160
S2-2	745	0.22	0.22	165
S2-3	630	0.26	0.26	165
S2-4	750	0.22	0.22	165
S2-5	690	0.24	0.24	165
S2-6	750	0.22	0.22	165
S2-7	830	0.20	0.20	165
S2-8	580	0.29	0.29	165
S2-9	765	0.22	0.22	165
S3-1	750	0,18	0.36	280
S3-2	835	0,17	0.34	280
S3-3	820	0,17	0.34	280
S3-4	805	0,17	0.34	280
S3-5	795	0.18	0.36	280
S3-6	790	0.18	0.36	280
S3-7	640	0.21	0.42	280
S3-8	575	0.24	0.48	280
S3-9	635	0.22	0.44	280
S3-10	550	0.23	0.46	280

OZNAKA GRAD. ČEST.	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE cca (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT IZGRAĐENO STI k <sub>ig</sub>	KOEFICIJENT ISKORIŠTEN OSTI k <sub>is</sub>	UKUPNA BRUTTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE (m <sup>2</sup> )
S3-11	635	0.22	0.44	280
S3-12	560	0.25	0.50	280
S3-13	645	0.21	0.42	280
S3-14	520	0.25	0.50	260
S3-15	560	0.25	0.50	280
S3-16	600	0.30	0.60	360
S4-1	470	0.30	0.90	420
S4-2	475	0.30	0.90	420
S4-3	840	0.20	0.60	490
S4-4	640	0.18	0.54	360
S4-5	375	0.31	0.93	360
S4-6	380	0.31	0.93	360
S4-7	460	0.26	0.78	360
S5-1	120	–	–	–
S5-2	120	–	–	–
S5-3	300	–	–	–
D-1	335	POST.	POST.	POST.
P-1	1110	–	–	–
G-1	62	POST. (0.29)	POST.(0.29)	POST.
G-2	52	POST. (0.35)	POST. (0.35)	POST.
G-3	52	POST. (0.35)	POST. (0.35)	POST.
G-4	52	POST. (0.35)	POST. (0.35)	POST.
G-5	52	POST. (0.35)	POST. (0.35)	POST.
G-6	52	POST. (0.35)	POST. (0.35)	POST.
G-7	75	POST. (0.25)	POST. (0.25)	POST.
dio PS-1	2700	–	–	–
dio KP-1	2022	–	–	–
KP-2		–	–	–
dio KP-3	1581	–	–	–
dio KP- 4	900	–	–	–
Z1-1	350	–	–	–
Z1-2	1900	–	–	–
Z1-3	3860	–	–	–
Z1-4	1130	–	–	–
IS-1	50	0.5	0.5	25
UKUPNO	49760	13.27	23.44	



$G_{ig} = 0.22$   
 $K_{is} = 0.404$   
 $G_{st} \text{ (netto)} = 173 \text{ st/ha}$   
 $G_{ust} \text{ (ukupno netto)} = G_{bst} \text{ (bruto)} = G_{nst} = 90.54 \text{ st/ha}$

$k_{ig}$  – *koeficijent izgrađenosti* = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

$k_{is}$  – *koeficijenti iskorištenosti* = odnosno građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice

$G_{ig}$  – *gustoća izgrađenosti* = odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica

$K_{is}$  = odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica

$G_{st}$ ,  $G_{ust}$ ,  $G_{bst}$ ,  $G_{nst}$  – *gustoća stanovanja*

$G_{st} \text{ (netto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine

$G_{ust} \text{ (ukupno netto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)

$G_{bst} \text{ (bruto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica  $G_{ust}$  i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju)

$G_{nst}$  = odnos broja stanovnika površine obuhvata prostornog plana

Terminologija preuzeta iz važećeg Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04., i 45/04).

### **3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM**

#### **Članak 50.**

Mjesto i način opremanja zemljišta prometnom i uličnom infrastrukturnom mrežom opisani su u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela Plana koji obrađuje problematiku prometa te u grafičkom dijelu Plana, list br. 2.1.

#### **Članak 51.**

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom vidljivi su iz infrastrukturnih sustava i mreža prikazanih u grafičkom dijelu Plana, te u odgovarajućem tekstualnom dijelu dokumentacije.

Ovim planom prvenstveno se utvrđuju građevne čestice cesta, pješačkih staza i dr. javnih površina unutar kojih se planira iz gradnja ostalih objekata i uređaja komunalne i dr. infrastrukture predmetnog naselja.

#### **Članak 52.**

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će planerske potrebe obuhvaćenog područja na razini standarda koji se primjenjuje u vrijeme izrade ovog plana. Rješenja koja će se primijeniti kroz izradu glavnih projekata (za ishođenje građevnih dozvola) mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničko-tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

### **3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJE CESTOVNE I ULIČNE MREŽE**

#### **Članak 53.**

Idejno urbanističko rješenje prometne mreže prikazano je u grafičkom dijelu Plana list br. 2.1. Za kolno-pješačke površine unutar obuhvata, utvrđene su građevne čestice oznake KP-1, KP-2, KP-3, KP –4.

#### **Članak 54.**

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, zelenilo, nogostupi i kolnik prometne površine.

#### **Članak 55.**

Prilikom izrade glavnih projekata za ishodovanje građevne dozvole projektant je dužan pridržavati se odredbi slijedećih zakona , pravilnika , uredbi i normi :

##### ***prometne površine***

- Zakon o gradnji NN 175/03, 100/04
- Zakon o sigurnosti prometa na cestama (NN 105/04)
- Zakon o javnim cestama (NN 100/96,76/98,27/01)
- Pravilnik o vrsti I sadržaju projekta za javne ceste (NN 53/02)
- Pravilnik o održavanju I zaštiti javnih cesta (NN 100/96)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN34/03)
- Pravilnik o prostornim standardima, urbanističko tehničkim uvjetima normativima za sprječavanje staranja arhitektonskih barijera (Sl.list 47/92)
- 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 za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98)
- Pravilnik o autobusnim stajalištima (NN 48/99)

##### ***zaštita od požara***

- Zakon o zaštiti od požara (NN58/93)
- Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishodovati posebne uvijete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)

- Pravilnik o sadržaju plana zaštite od požara i tehnoloških eksplozija (NN 56/94)
- Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara (NN 62/94, 32/97)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN35/94 i 55/94)

### **3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja**

#### **Članak 56.**

U području obuhvata Plana ne nalaze se ceste nadmjesnog značaja, kao niti primarna ulična mreža naselja.

Sekundarna ulična mreža, unutar obuhvata ovog plana, prikuplja promet od interzonalnih ulica i upućuje ga na primarnu mrežu koju predstavlja županijska cesta Ž 5115 a nalazi se izvan obuhvata Plana. Ta županijska cesta predstavlja i glavnu ulicu naselja.

### **3.1.2. Gradske i pristupne ulice**

#### **Sabirne prometnice**

#### **Članak 57.**

Sabirna prometnica unutar plana, je novoplanirana i označena u grafičkom dijelu kao CESTA 1. Ona sa južne strane prodire u zonu obuhvata i na taj način objedinjuje promet svih stambenih ulica. Trasa ceste je u grafičkom prilogu označena je stacionažama 1.1 –1-12. I ukupne je dužine 208,02 m1.

CESTU 1 predstavlja dio građevne čestice KP-1, koji se nalazi unutar obuhvata plana. Nema ograničenja za komunalne instalacije.

Projektne elementi sabirnih ulica:

- Računska brzina 40 – 50 km/h
- Maksimalni uzdužni nagib 6 - 7% (9) %
- Broj voznih traka 2
- Širina voznih traka je po 3,0 m1
- Pješački hodnici obostrani, širine 1,5 m
- Pješački hodnici obostrani, širine 1,5 m
- Odvajanje pješačkih hodnika od voznih traka zelenilom – drvodredima širine 1.5 m. Drvodred izvesti od lipe.

#### **Stambene prometnice**

#### **Članak 58.**

Građevnu česticu KP-2 predstavljaju stambene prometnice koje omogućavaju pristup do svake zgrade, odnosno građevne čestice namijenjene stambenoj (poslovnoj i dr.) izgradnji.

Stambene ulice se dijele na dva osnovna načina gradnje, i to:

- klasična ulica sa obostranim pješačkim hodnikom što predstavljaju CESTA 4, i CESTA 5 u sklopu građevne čestice KP-2, te CESTA 6 u sklopu KP-4,
- slobodno oblikovane ulice, predstavlja CESTA 2 i CESTA 3 u sklopu KP-2,

Trasa CESTE 2 je utvrđena stacionažama od 2 .1 do 2.15, ukupne je dužine 228,50 m1, poprečni profil - širina građevne čestice iznosi do 15 m u dijelu proširenja kolnika u svrhu parkiranja ili razdjelnim trakom. Naglašen je pješački hodnik širine 2,0 m1. Ukupni poprečni profil, odnosno širina građevne čestice CESTE 2 iznosi 15 m.

CESTA 3 utvrđena je stacionažama 3.1 do 3.12 I ukupne je dužine od 225,20 m1. Osim navedenih elemenata poprečnog profila CESTE 3, u građevnu česticu ceste ulaze I obostrano planirane javno zelene površine širine po 3,0 m1, na kojima se planira podizanje drvoreda. Drvored izvesti od lipe, bora ili sličnog visokog drveća. Ukupni poprečni profil, odnosno širina građevne čestice CESTE3 iznosi 15 m.

CESTA 4 je utvrđena stacionažama od 4 .1 do 4.12 i njena je dužina 194,50 m1, dok je CESTA 5 utvrđena stacionažama 5.1. do 5.6 I u zoni obuhvata je duga 88,00 m1. Širina građevne čestice u dijelu tih sabirnih ulica iznosi 9 m.

CESTA 6 je utvrđena stacionažama 6.1 do 6.8, ukupne je dužine 105,65 m1. Cesta se djelomično nalazi unutar obuhvata plana, predstavlja dio građevne čestice KP-3. Naglašen je zeleni prometni otok oko kojeg se promet odvija jednosmjerno i omogućuje pristup garažama na građevnim česticama G1 do G7.

Projektne elementi stambenih ulica:

- Računska brzina 30 km/h
- Maksimalni uzdužni nagib 2 - 4% (6) %
- Broj vozničkih traka 2
- Širina vozničkih traka je po 3,0 m1
- Pješački hodnici obostrani, širine 1,5 m
- Dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranja

### ***Ostale prometnice***

#### **Članak 59.**

Ostale ulice imaju min poprečni profil 9 m za dvosmjerni promet, odnosno min 4.5 m za jednosmjerni promet.

#### **Članak 60.**

Elemente horizontalnog i vertikalnog toka trase potrebno je projektirati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima i osnovnim uvjetima koje javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa geledišta sigurnosti prometa. Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih sa budućim objektima u visinskom smislu, te objektima koji postoje na terenu.

#### **Članak 61.**

Horizontalni elementi trase definirani su međupravcima, a u području zakrivljenosti definirani su čistim kružnim krivinama sve kako je prikazano u grafičkom dijelu plana.

Ulazno izlazni polumjeri u području raskrižja i priključaka izvest će se kružnim krivinama  $r_{\min} = 6,00$  m, dok raskrižja sa javnim cestama potrebno je projektirati sukladno Pravilniku o projektiranju raskrižja sa javnim cestama.

#### **Članak 62.**

Vertikalni elementi prometnice određeni su kotom spoja na postojeće prometnice ili raskrižja, te terenskim prilikama.

Element se sastoji od pravaca različitog nagiba i između njih konkavni ili konveksni lomovi koji su određeni vertikalnim zaobljenjima sa elementima kružnog luka. U grafičkom danu je visina nivelete u raskrižjima.

Odstupanja od zadanih visina moguća su  $\pm 0,40$  m.

#### **Članak 63.**

Karakteristični profili pojedine ceste ovise o kategoriji kao što je utvrđeno u točki 3.1.2.1. ovih Odredaba, a prikazani su u grafičkom dijelu Plana, list br. 2.1.

Sabirne i stambene prometnice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći. Na kraju slijepe ulice su okretišta. U grafičkom dijelu za pojedini presjek dati su maksimalne vrijednosti pojedinih elemenata ceste.

Slobodni profil cesta iznosi min. 4.5 m, dok slobodni profil pješačkih staza iznosi 2,50 m.

Poprečni nagib prometnih traka za dionice prometnice u pravcu iznosi 2,5% dok maksimalni poprečni nagib u krivinama preporučuje se 5 %, dok na području priključka projektirane prometnice na postojeću cestu nagib će se prilagoditi postojećem stanju.

Poprečni nagib pješačkih hodnika iznosi 2,0% dok nagib bankina kreće se od 2,5% do 7%, ovisno o položaju bankine i o tome da li je prometnica nasipu ili usijeku.

Pokosi nasipa na nasipanim dionicama izvode se u nagibu 1 : 1,5 a pokosi usjeka izvode se u nagibu 2:1.

#### **Članak 64.**

Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju projektirati odnosno postaviti prema kategorizaciji prometnica.

Kolnička konstrukcija izvodi se od asfaltnih slojeva i nosivih slojeva od zrnatog kamenog materijala.

### **3.1.3. Površine za javni prijevoz**

#### **Članak 65.**

U području obuhvata Plana neće se odvijati javni prijevoz.

### **3.1.4. Javna parkirališta**

#### **Članak 66.**

U području obuhvata Plana planira se izgradnja javnih parkirališnih površina u sklopu građevne čestice cesta KP-2.

Parkirališne površine u sklopu građevne čestice KP-2 potrebno je urediti ozelenjavanjem, odnosno neasfaltiranjem površine ukoliko se to ne smatra nužnim. U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, predviđa se postavljanje pergola.

Parkirališna mjesta su dimenzija 5,0 x 2,5 m, dok za invalidske automobile dimenzije su 3,0 x 5,0 a izgrađena su od travnih ploča, ili izuzetno asfaltirana.

### **3.1.5. Javne garaže**

#### **Članak 67.**

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

### **3.1.6. Biciklističke staze**

#### **Članak 68.**

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja prometnih površina namijenjenih isključivo prometu bicikala.

### **3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine**

#### **Članak 69.**

U području obuhvata Plana nisu predviđeni trgovi.

Građevna čestica PS-1 predviđena je kao pješačko-servisna površina. Sa ove građevne čestice moguć je kolni pristup isključivo građevnim česticama S3-15 i S3-16 koje nemaju mogućnost pristupa sa javne kolno - pješačke površine.

Minimalna širina pješačkih staza je 3.0 m. Staze moraju biti uzdignute iznad kolnika za 12 - 15 cm i od njega odvojeni rubnjacima , a odvodnja se rješava poprečnim padom od 1.5-2.0 %.

Zbog niveliranja terena, a uz pješačke komunikacije potrebno je izvesti potporne zidove. Pješačke puteve izvesti od kombinacije granitnih kocki ili asfalta, a rubove pješačkih puteva završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče).

## **3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE**

#### **Članak 70.**

U ulicama gdje parcela ceste graniči sa parcelom objekta, a razlika je u niveleti terena potrebno je parcelu ceste završiti isključivo sa potpornim zidom.

#### **Članak 71.**

Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih sa budućim objektima u visinskom smislu, te objektima koji postoje na terenu.

Nivelete prometnica imaju toleranciju  $\pm 50$  cm.

#### **Članak 72.**

Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do max. 5,0% u krivini (propisi dopuštaju nagibe max. 7%, ali smatramo da ne bi trebalo ići na više od 5% iz estetskih razloga), a vidljivi su iz grafičkog priloga 2.1.

### **3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

#### **Članak 73.**

Projektiranje i izvođenje telekomunikacijske mreže mora biti u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.

#### **Članak 74.**

Kapacitet TK kanalizacije, tj. broj cijevi mora biti predviđen da zadovolji potrebe TK kabela sa svrhom TK priključaka, kao i za uvođenjem KDS i drugih informatičko-komunikacijskih sustava u budućnosti.

#### **Članak 75.**

Nova mreža se treba graditi u kabelskoj cijevnoj TK kanalizaciji, koja se treba pružati duž prometnih i drugih javnih površina, a u pravilu gdje je moguće u pločnicima.

#### **Članak 76.**

Duž kabelske TK kanalizacije na odgovarajućim mjestima se moraju izgraditi kabelski zdenci.

#### **Članak 77.**

Za izgradnju TK kanalizacije, koriste se plastične cijevi.

#### **Članak 78.**

Trasa TK kanalizacije i mreže unutar područja obuhvata DPU-a mora biti odabrana tako da uz najmanje troškove obuhvati i omogući kvalitetan podzemni TK priključak za sve građevine.

Za kvalitetan telekomunikacijski priključak građevina, građevine 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 79.**

Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primijenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

### **3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA**

#### **3.4.1. Elektroopskrba**

##### **Članak 80.**

Na građevnoj čestici IS-1 predviđena je gradnja planirane transformatorske stanice. Transformatorska stanica biti će tipiska sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva ( do četiri ) vodna polja i jednim transformatorskim poljem. Niskonaponski razvod sastojati će se iz NN-trafo polja s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam do deset NN-izvoda.

##### **Članak 81.**

Trase novih 0,4 kV i 20 kV kabela predviđene su po pločnicima ili po javnim površinama uz ceste.

##### **Članak 82.**

Novu srednjenaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa XHE 49-A 3X1X150/25 mm<sup>2</sup> ; 24 kV, dok je novu niskonaponsku mrežu potrebno izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup> ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare ( SSRO-e ) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodne ormare ( ROZ ).

##### **Članak 83.**

Transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV, kao i SN mreža i NN mreža, trebaju biti projektirane i građene u skladu granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

#### **3.4.2. Vodoopskrba**

##### **Članak 84.**

Plansko rješenje vodoopskrbne mreže dato je u grafičkom dijelu Plana, list br. 2.5.

Za priključak svih čestica na vodovodnu mrežu potrebno je :

- ukloniti postojeći cjevovod profila 80 mm i 250 mm
- izraditi razvod unutar zone vodovima profila DN 80mm, DN 100 mm i DN 250 mm
- izraditi sistem hidranata za protupožarnu zaštitu prema izvedbenim projektima

##### **Članak 85.**

Planskim rješenjem dat je orijentacioni položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar i izvan prometnice utvrditi izvedbenim projektima vodovodne mreže.



### **3.4.3.Odvodnja**

#### **Članak 86.**

Odvodnja fekalnih otpadnih voda predviđa se riješiti na način da se predviđa spajanje na fekalnu kanalizacijsku mrežu naselja Fažana.

U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda.

Sve zauljene otpadne vode iz radionica, kuhinja nije dozvoljeno ispuštati ako prethodno nije izgrađen separator ulja i masti unutar samog objekta.

Sva fekalna kanalizaciona mreža predviđa se od plastičnih PVC kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila.

Sva fekalna kanalizaciona mreža predviđa se od plastičnih PVC kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila.

Prije ispusta u more potrebno je predvidjeti separatore ulja i masti.

#### **Članak 87.**

Oborinska kanalizaciona mreža predviđa se izvesti kao separata kanalizacija na način da se sve oborinske vode prikupljaju i ispuštaju u teren.

Prije ispusta u teren potrebno je ugraditi separatore ulja i masti u slučaju ako u oborinsku kanalizacije dotiču oborinske vode iz asfaltiranih površina.

Ovim rješenjem dat je orijentacioni položaj oborinske kanalizacije. Točan položaj unutar i izvan prometnice sa profilima kanalizacije odrediti će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture.

Sva oborinska kanalizaciona mreža predviđa se od plastičnih PVC kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila.

## **4.0. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH I DRUGIH POVRŠINA**

#### **Članak 88.**

U području obuhvata Plana planiraju se javne zelene površine na građevnim česticama Z1-1 – Z1-4 te u sklopu javnih prometnih površina kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

#### **Članak 89.**

Smjernice za postavljanje manjih montažnih prijenosnih građevina na javnim površinama određene su primjenom odgovarajuće odluke Općine Fažana.

#### **Članak 90.**

Elementi urbane opreme (klupe, košare za smeće i sl.), reklamne ploče i stupovi, umjetnički

radovi itd. mogu se postavljati slobodno na javnim površinama pazeći da ne remete slobodan tok komunikacija.

#### **Članak 91.**

Postojeće zelenilo u području obuhvata Plana potrebno je maksimalno sačuvati ukoliko je to moguće. Ozelenjavanje planiranih građevnih čestica potrebno je izvesti slijedećim autohtonim mediteranskim biljnim vrstama:

1. stablašice:

alepski bor (*Pinus halepensis*), maslina (*Olea europaea*), bor pinjol (*Pinus pinea*), cedar (*Cedrus atlantica*, *Cedrus deodara*, *Cedrus libani*), čempres (*Cupressus sempervirans*), tisa (*Taxus baccata*), magnolija (*Magnolia grandiflora*), lipa

2. grmlje:

tobirac (*Pittosporum tobira*), lovorvišnja (*Prunus laurocerasus*), mirta (*Myrtus comunis*), oleandar (*Nerium oleander*), šimšir (*Buxus sempervirens*), božikovina (*Ilex aquifolium*)

3. mediteranske trajnice:

lavanda (*Lavandula angustifolia*), ružmarin (*Rosmarinus officinalis*), žalfija (*Salvia officinalis*), i sl.

### **5.0. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA**

#### **Članak 92.**

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja vrijednu i osjetljivu građevnu cjelinu. Uvjeti njenog uređenja dati su ovim odredbama za provođenje, kao i Planom u cjelini.

### **6. UVJETI I NAČIN GRADNJE**

#### **Članak 93.**

Prema načinu gradnje stambene građevine mogu biti jednoobiteljske, obiteljskih kuće, višeobiteljske i višestambene građevine prema grafičkom dijelu Plana, list br.3.

Građevne čestice S1-1-S1-4, namijenjene su održavanju postojećih građevina te se na njima mogu izvoditi manji zahvati sanacije. Na navedenim građevnim česticama postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati unutar postojećeg gabarita.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 4 i više stambenih jedinica.

Postojećom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili je legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa.

Građevne čestice S2 namijenjene su gradnji jedoobiteljskih građevina.

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s

1 stambenom jedinicom, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom.

Građevne čestice S3 namijenjene su gradnji obiteljskih kuća.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom.

Građevne čestice S4, namijenjene su gradnji višeobiteljskih građevina.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2, a najviše 3 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica, pri čemu se apartman može smatrati ili stambenom ili poslovnom jedinicom.

U podzonama namijenjenim gradnji jednoobiteljskih građevina i obiteljskih kuća postoji mogućnost gradnje i višeobiteljskih građevina sa najviše 2 funkcionalne jedinice.

U podzonama određenog načina gradnje postoji mogućnost zadržavanja u prostoru postojećih građevina već izgrađenih drugim načinom gradnje.

U podzonama namijenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine (1 stambena jedinica) i višeobiteljske građevine (2-3) stambene odnosno funkcionalne jedinice). U podzonama namijenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi i obiteljske kuće, prema odredbama posebnih propisa.

Prilikom izrade glavnih projekata (za ishođenje građevne dozvole) projektant je dužan pridržavati se posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, vodoprivrede, zdravstva, zaštite od požara i drugih, kako slijedi:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93); Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95)
- Zakon o unutarnjim poslovima (NN 29/91-p.t., 73/91, 19/92, 33/92 i 76/94)
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 53/86-p.t.); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87)
- Zakon o zaštiti od buke (NN 17/90 i 26/93); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90)
- Zakon o vodama (NN 107/95); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96);
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94); Uredba o procjeni utjecaja na okoliš (NN 34/97 i 37/97)
- Zakon o zaštiti zraka (NN 48/95)
- Zakon o otpadu (NN34/95)
- Pomorski zakonik (NN 17/94, 74/94 i 43/96); Uredba o uvjetima koje moraju udovoljavati luke (NN 22/95); Zakon o morskim lukama (NN 108/95 i 6/96); Odluka o mjerilima za razvrstaj luka otvorenih za javni promet (NN31/96); Odluka o razvrstavanju luka posebne namjene (NN 38/96)
- Zakon o javnim cestama (NN 100/96); Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 34/92)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95 i 70/97)
- Zakon o gradnji (NN 175/03, 100/04)
- Zakon o geodetskoj izmjeri i katastru zemljišta (NN 16/74, 10/78, 47/89, 51/89 i 19/90)

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Projektant je dužan pridržavati se i drugih posebnih propisa značajnih za oblast prostornog uređenja i građenja.

#### **Članak 94.**

Zapaljive tekućine i plinovi moraju se držati u spremnicima koji odgovaraju propisanim tehničkim uvjetima i standardima. Spremnici koji služe za skladištenje zapaljivih tekućina i plinova mogu se postavljati samo na mjestima koje odobri nadležno tijelo.

#### **Članak 95.**

Uvjeti za sklanjanje osoba od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda temeljit će se na važećim propisima.

### **7.0. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

#### **Članak 96.**

U području obuhvata Plana ne postoje registrirane prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti u smislu važećih propisa.

Postojeću građevinu na građevnoj čestici D-1 potrebno je rekonstruirati radi poboljšanja funkcionalnosti korištenja. Prilikom ishodovanja građevne dozvole potrebno je pribaviti posebne uvjete građenja od nadležnog konzervatorskog odjela.

Čitavo područje obuhvata predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koju je potrebno štiti. Autohtono zelenilo potrebno je sačuvati u što je moguće većoj mjeri.

### **8.0. MJERE PROVEDBE PLANA**

#### **Članak 97.**

Izgradnja građevina i uređenje prostora na području obuhvata Plana vršit će se u skladu s Planom predviđenom namjenom površina, te na osnovi važećih zakonskih propisa izdavat će se građevne (lokacijske) dozvole za svaki pojedini namjeravani zahvat u prostoru.

Za građevne čestice kolno – pješačkih površina KP-1, KP-3 I KP-4 koje se djelomično nalaze unutar obuhvata Plana, ukoliko se žele izvesti u punom profilu, potrebno je ishodovati lokacijske dozvole.

### **9.0. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 98.**

Prilikom izrade glavnih projekata (za ishođenje građevnih dozvola), kao i prilikom izgradnje, a potom i korištenja građevina neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

Neophodno je koristiti takve energente koji će se uklapati u ekološki očuvano područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

#### **Članak 99.**

Odlaganje smeća i ostalog otpada vršit će se prema odgovarajućem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih materija iz građevina, kao i prema važećim propisima na području Općine Fažana.

#### **Članak 100.**

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda vršiti na način da se otpadne vode iz tehnologija i eventualno zagađene vode iz otvorenih skladišta prije ispuštanja u zajednički sistem kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema važećem propisu u Općini Fažana (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). 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 zajednički kolektor oborinskih voda.

### **9.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

#### **Članak 101.**

Unutar zone obuhvata Plana postojeća izgradnja može se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

#### **Članak 102.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa: 350-02/06-01/15

Urbroj: 2168/08-03/00-06-1

Fažana, 14. prosinca 2006. godine

### **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA**

**Predsjednica:  
Sandra Nakić-Pavlić**