

## UVOD

Općina Fažana donijela je Odluku o izradi III Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Fažana u mjesecu rujnu 2011. godine („Službene novine Istarske Županije“ br. 11/11).

Odlukom o izradi III Izmjena i dopuna PPUO ocjenjeno je da se od donošenja važećeg PPUO Fažana, iz 2006. godine, došlo do novih saznanja i potreba za rješavanje vitalnih interesa za život stanovništva i razvoj općine Fažana kao i da je isti potrebno uskladiti s izmjenama propisa.

Na temelju postupka javne nabave Općina Fažana je za stručnog izrađivača plana odabrala tvrtku Jurcon projekt d.o.o. iz Zagreba.

U fazi pripreme za izradu III Izmjena i dopuna prostornog Plana uređenja općine Općina Fažana (u daljnjem tekstu: III Izmjene i dopune PPUO) predstavnici Općine Fažana i njihove stručne službe održali su nekoliko radnih sastanaka s predstavnicima izrađivača plana. Na tim sastancima pobliže su raspravljane mogućnosti i ograničenja u prostoru općine Fažana. U fazi pripreme su predstavnici izrađivača izvršili i konzultacije u Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije s ciljem usuglašavanja prostornih potreba Općine Fažana s polazištima za izradu III Izmjene i dopune PPUO.

## POLAZIŠTA

Kao polazišta za izradu III Izmjena i dopuna PPUO izrađivač je koristio postojeću prostorno plansku dokumentaciju pribavljenu od Općine Fažana te zahtjeve koje su Općini Fažana dostavila tijela i osobe određene posebnim propisima.

Temeljno polazište za III Izmjene i dopune PPUO je važeći Prostorni plan uređenja općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ br. 10/06, 9/08. i 3/09, u daljnjem tekstu: PPUO Fažana). Osnovne podloge za III Izmjene i dopune PPUO su hrvatska osnovna karta u mjerilu 1:25 000 te na katastarski plan u mjerilu 1:5 000.

### **Općina Fažana je izrađivaču plana dostavila na korištenje sljedeće prostorne planove:**

- Izmjene i dopune PPUO Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 9/08),
- Urbanistički plan uređenja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
- Urbanistički plan uređenja Valbandon („Službene novine Istarske Županije“ br. 6/07),
- Urbanistički plan uređenja poduzetničke zone San Pellegrino,
- Detaljni urbanistički plan Fažana – Jug II („Službene novine Istarske Županije“ br. 19/06) i
- Detaljni plan uređenja Groblje („Službene novine Istarske Županije“ br. 3/09).

Kao polazišta za izradu III Izmjena i dopuna PPUO korišteni su i podaci, planske smjernice i propisani dokumenti, koje su kao svoje zahtjeve dostavila tijela i osobe određene posebnim propisima. U nastavku je dat popis tijela i osoba koje su dostavile zahtjeve, redoslijedom kako su zaprimljeni zahtjevi:

### **Ministarstvo kulture , Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli**

- revizija povijesne jezgre Fažana s izmijenjenim granicama povijesne cjeline
- zone od posebnog konzervatorskog interesa
- konzervatorska podloga temeljena na prethodnoj arheološkoj i hidroarheološkoj reambulaciji
- upute za korekciju konzervatorske podloge iz 1992.godine, koju treba ažurirati s popisom i obuhvatom zaštićenih i preventivno zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara, registriranih i revidiranih nakon PPUO Fažana iz 2007. godine

### **Vodovod Pula d.o.o.**

- preporučuje se izrada studije vodoopskrbe
- predvidjeti snabdijevanje zone Fažana jug 2 iz dva smjera jer je zona ograničenog kapaciteta
- daju uvjete koje je potrebno primijeniti kod izrade projekata vodovodne mreže
- priložen popis zakona, propisa, uredbi i normi kojih se treba pridržavati u projektima

**HAKOM**

- upute za planiranje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture: podzemno ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje podzemno slijedeći koridore prometnica, a iznimno izvan tih koridora vodeći računa o pravu vlasništva
- za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu planirati dogradnju odnosno rekonstrukciju
- novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu putem elektromagnetskih valova planirati postavom baznih stanica i njihovih antenskih stupova bez označavanja lokacije vodeći računa o mogućnosti pokrivanja područja radijskim signalom
- gdje god je moguće poštivati načelo zajedničkog korištenja antenskih prihvata za sve operatore-koncesionare

**Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska**

- dan je popis zakona, propisa, uredbi i normi u svezi sa zaštitom od požara

**Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana**

- shodno „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ područje Općine Fažana nalazi se djelomično u III zoni sanitarne zaštite (SNIŽ 12/05)
- sustav odvodnje otpadnih voda određen je kao razdjelni (oborinske vode odvojeno od sanitarno-tehničkih otpadnih voda)
- na području Općine Fažana nema registriranih vodotoka

**Hrvatske ceste d.o.o.**

- na području Općine Fažana nema postojećih niti planiranih državnih cesta

**Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode**

- na području općine Fažana se na nalazi niti jedno područje zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05, 139/08 i 57/11)
- prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN br. 109/07) područje općine djelom se nalazi u ekološkoj mreži RH i to kao međunarodno važno područje za ptice HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre
- zaštitu prirode treba propisati kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštitu prirode (zaštićena područja, zaštićene svojte, zaštićeni minerali i fosili)
- ograničiti građevinsko zauzimanje obale posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama

**Hrvatske šume, Uprava šuma, Podružnica Buzet, Odjel za ekologiju**

- na području općine Fažana nalaze se površine državnih šuma u sklopu Gospodarske jedinice „Proština“ i u planu, gdje je god moguće, predvidjeti namjenu gospodarske šume
- ukoliko su planom višeg reda na površinama državnih šuma planirane druge namjene (turizam, rekreacija, komunaln i dr.) istu namjenu je moguće zadržati u PPUO Fažana

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Pazin**

- mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća:
- mjere zaštite i spašavanja i civilne zaštite
- dan je popis zakona, propisa, uredbi i normi u svezi sa zaštitom i spašavanjem

**Plinara d.o.o. Pula**

- predviđena je opskrba srednjetačnim plinovodom (ST 4 bara)
- u trupu prometnica ostaviti slobodan koridor širine najmanje 1,5m i dubine 1,0m

**Županijska uprava za ceste Istarske županije**

- na području općine Fažana nalaze se županijske ceste Ž5115 i Ž5192 te lokalne ceste L50158, L50161 i L50162
- ceste planirati u skladu s mjerodavnim zakonima, propisima i normama
- komunalnu infrastrukturu planirati u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta

**Pula Herculanea d.o.o.**

- postojeća kanalizacijska mreže ne zahtjeva i uređaji su poddimenzionirani

- sustav se mora planirati usuglašeno sa susjednim Gradom Pula i Vodnjanom
- preporuča se izrada studije ili idejnog projekta odvodnje za područje općine Fažana
- zbog čestog plavljenja naselja potrebno je dati idejno rješenje oborinskih voda
- obveze za provedbene odredbe plana definirane su kroz već izdanu vodoprivrednu dozvolu za ispuštanje voda na cijelom kanalizacijskom sustavu „Pula sjever“
- koridor služnosti za magistralni kolektor je 2m + 2m
- dan je popis zakona, propisa, uredbi i normi u svezi s odvodnjom otpadnih voda

#### **Javna ustanova, Zavod za prostorno uređenje Istarske županije**

- obratiti pažnju na temeljem zaštićena područja od posebnog interesa za državu
- posebno obratiti pažnju na odredbe za provođenje sadržaja ugostiteljstva i turizma , poslovno-proizvodne namjene te uvjeta određivanja građevinskih područja naselja i korištenja izgrađena i neizgrađena dijela područja
- projekt „Brijuni Rivijera“ je od posebnog interesa za RH te je TD Brijuni Rivijera obvezno uključiti u postupak izrade III Izmjena i dopuna PPUO Fažana
- dan je popis zakona i pravilnika u skladu kojima se izrađuje Plan

#### **HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektroistra Pula**

- na grafičkim priložima ucrtani su postojeće stanje i planirano stanje TS i kablskih vodova
- jedini zahtjev u odnosu na važeći PPUO Fažana je da se ucrtta novo planirani 35 kV kabel

#### **Hrvatski Telekom d.o.o., Odjel za upravljanje dokumentacijom, elektrostrojarskom i mrežnom infrastrukturom**

- grafički i tekstualni dio III Izmjena i dopuna PPUO usuglasit s PPIŽ
- jasno razlikovati elektroničku komunikacijsku opremu koja se postavlja na postojeće građevine od onih koje se postavljaju na samostojećim antenskim stupovima
- predložen cjeloviti tekst obrazloženja i provedbenih odredbi u planu za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu
- dan je popis zakona i pravilnika

#### **Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša**

- dane su smjernice za izradu III Izmjena i dopuna PPUO
- priložen je kartografski prikaz sa značajkama Nacionalne ekološke mreže na području općine Fažana
- dan je izvod iz „Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (SN IŽ br. 12/05 i 02/11)

#### **Istarska županija, Grad Pula, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe**

- priložen je izvadak iz Idejnog projekta prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete naselja Štijan, u dijelu kontaktnog područja grada Pule i općine Fažana

#### **Brijuni Rivijera d.o.o.**

- predlaže se zonu T1- Fažana Pineta proširiti za 2 ha u smjeru juga i povećati kapacitet na ukupno 1.200 postelja
- predlaže se zonu T2- Fažana sjever proširiti za 2 ha u smjeru sjevera i povećati kapacitet na ukupno 400 postelja
- predlaže se na k.č.br. 219/22 i k.č.br. 219/64 odrediti namjenu za rekreaciju

## CILJEVI

Osnovni ciljevi iskazani su Odlukom o izradi III Izmjena i dopuna PPUO. Oni su:

- provjere planskih rješenja u dijelu planom utvrđenih namjena: javne i društvene, gospodarske, mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene, te sportske namjene,
- provjere i usklađivanja turističkih i ugostiteljskih kapaciteta unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone „Bi Village“ sa odredbama Prostornog plana Istarske županije,
- izmjene namjene površine nogometnog igrališta u Fažana, na način da se na navedenoj površini planira poslovno stambena namjena sa parkiralištem, a površina pored groblja u Fažani koja je planirana (UPU naselja Fažana) za izgradnju objekata društvene namjene planira kao zelena površina,
- brisanja obveze izrade DPU „Fažana sjever II“ i DPU „Fažana centar i luka“,
- provjere planskog rješenja zone T1 unutar obuhvata DPU „Fažana sjever II“,
- planiranja trgovačkog centra,
- usklađivanja smještajnog kapaciteta zone Bi Village sa PPIŽ,
- provjera i eventualne izmjene planskih rješenja sportske zone Fažana, turističkih zona T1 u Fažani i turističkih punktova,
- sagledavanje potrebe i revidiranje granice obuhvata UPU Bi Village,
- sagledavanje potrebe i revidiranje granice obuhvata UPU Pineta,
- druge izmjene povezane s naprijed navedenim izmjenama.

Na zajedničkom radnom sastanku u Fažani, održanom 09.08.2012. godine, predstavnici Općine Fažana pobliže su prostorno odredili promjene koje su kao zadaću dali izrađivaču III Izmjena i dopuna PPUO. To su sljedeće promjene:

- 
- na površini postojećeg nogometnog igrališta planirati trgovački centar
- premjestiti sportski centar s desne strane od pravca Pule na lijevu stranu (jednim dijelom uzeti dio zone za T-2 Manerini )
- izmjestiti okomitom crtom u zoni Badel zonu stanovanja i zonu T-1 proširenje zone Pineta
- kod Vile San Lorenzo, u zoni UPU-a Vila San Lorenzo, dio koji se odnosi na T- 1 promijeniti u T-2 ( cca 11.000 m<sup>2</sup> )
- terminal za JUNP NP Brijuni premjestiti pored zone prijašnje R-1 gdje je bio planiran sportski centar
- premjestiti kamp vatrogasne mladeži pored kampa Bi Village ( zemljište od RH)
- terminal na igralištu Oliva namijeniti za potrebe općine
- ukinuti obvezu izrade DPU Sjever
- ukinuti obvezu izrade DPU Centar i DPU Luka
- ukinuti obvezu izrade UPU Vila San Lorenzo
- proširiti dio zemljišta u Valbandonu Jug za T-2
- proširiti zonu sporta u šumici preko ceste kod Bi Villagea
- zemljište od RH planirati za POS stanove
- zemljište za parkiralište pored groblja prenamijeniti u mješovitu zonu
- zemljište pored Badela za T-1 prenamijeniti u stambenu zonu

Zaključak sa radnog sastanka:

1. Odrediti površinu trgovačkog centra (K2) na dijelu postojeće rekreacijske zone oznake (R7) sa lijeve strane od pravca Pule.
2. Centar sporta, rekreacije i javne ustanove (R) izmjestiti na rekreacijsku zonu oznake (R7) sa lijeve strane od pravca Pule i toj površini dodati dio površine sada označen kao ugostiteljsko-turistička namjena T2 („Manerini“).
3. Južni dio (cca 1/3) ugostiteljsko-turističke namjene (T1) unutar građevinskog područja naselja Fažana odrediti kao građevinsko područje naselja Fažana (žuto).
4. Dio ugostiteljsko-turističke namjene „Vila San Lorenzo“ (T1) pripojiti ugostiteljsko –turističkoj zoni „Bi Village“ (T2). Zoni „Vila San Lorenzo“ ostaviti 150 ležaja a 300 ležaja dodati zoni „Bi Village“.
5. Terminal JUNP Brijuni izmjestiti iz građevinskog područja naselja Fažana na površinu označenu u važećim PPUO-om planskom oznakom (R) centar, sport i javne ustanove sa desne strane od pravca Pule.

- Površinu terminala JUNP NP Brijuni odrediti kao poslovnu namjenu unutar naselja, pretežito trgovačku (K2). Površinu planirati za budući poslovni centar unutar kojeg bi se gradile poslovne građevine, javna garaža, nova mjesna tržnica, ribarnica i ostalo.
- Ukinuti obveze izrade DPU-a, a detaljni uvjeti gradnje odrediti će se PPUO-om.
6. Za odmaralište vatrogasne mladeži odrediti površinu (cca 2,0 ha) ugostiteljsko-turističke namjene – turistički punkt (TP) jugoistočno od površine označene planskom oznakom (R) centar, sport i javne ustanove sa desne strane od pravca Pule.
  7. Terminal na igralištu u naselju Fažana odrediti kao poslovnu namjenu pretežito trgovačka (K2), unutar naselja. Površinu planirati za budući poslovni centar unutar kojeg bi se gradile poslovne građevine, javna garaža, nova mjesna tržnica, ribarnica i ostalo.
  8. Ukinuti izradu DPU sjever.
  9. Ukinuti izradu DPU centar i DPU luka.
  10. Ne može se izbaciti obavezna izrada UPU-a izdvojene namjene izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene „Vile San Lorenzo“ (T1), obzirom da je ista određena odredbama za provođenje PPIŽ (čl.148).
  11. Proširiti ugostiteljsko-turističku zonu Valbadon-jug (T2) do ceste koja prolazi jugozapadnom stranom zone.
  12. Od točke 12. se odustaje.
  13. Proširenje GP naselja Fažana, zbog izgradnje POS-ovih stanova, odrediti proširenjem GP naselja Fažana na jugoistočnoj strani iznad površine označene kao ugostiteljsko-turistička namjena (T1) unutar naselja. Da bi se dobila mogućnost proširenja građevinskog područja naselja Fažana površine uređenih plaža izdvojiti će se iz građevinskog područja naselja i odrediti kao površine izdvojenih namjena izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene - uređene plaže.
  14. Nije predmet PPUO Fažana već UPU-a naselja Fažana. Ostati će „žuto“.
  15. Sjeverni (cca 1/3) dio ugostiteljsko-turističke namjene (T1) unutar građevinskog područja naselja Fažana odrediti kao građevinsko područje naselja (žuto) unutar kojeg će se detaljnija namjena odrediti UPU-om naselja Fažana.
  16. Definirati će se uvjeti gradnje za neposrednu provedbu gradnje na punktu bivše tvornice stakla. Za nogometno igralište (punkt Manerini) se ne mogu definirati uvjeti gradnje za neposrednu provedbu PPUO-om obzirom da je to neizgrađeno građevinsko područje. Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, čl. 49. St (3), određeno je da se u ZOP-u u neizgrađenom dijelu građevinskog područja može izdati akt kojim se odobrava gradnja samo ako je donesen UPU. Za luku Fažana potrebno je izraditi stručnu podlogu kojom će se preispitati korištenje akvatorija prvenstveno kao komunalne luke.
  17. Za zonu „Pineta“ odrediti izradu dva UPU-a sukladno vlasničkim odnosima. Poslije je odustato od ovog prijedloga.
  18. Ugostiteljsko-turistička namjena „Pinete“ (T1) određena je PPIŽ i ne može se mijenjati PPU-om Općine Fažana.
  19. Uređene morske plaže se mogu uređivati i opreмати (izgradnja rekreacijskih sadržaja – odbojka na pijesku, bočališta, dječja igrališta, tuševi, kabine sanitarni uređaji, pješačke i biciklističke staze, opreмати urbanom opremom kao što su klupe, koševi za smeće, javna rasvjeta i sl.). Također se mogu žala dohranjivati šljunkom.

U početnoj fazi izrade III Izmjena i dopuna PPUO izrađivači plana izvršili su konzultacije u Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije, u Puli, 6.9.2012. godine. U nastavku su osnovne dvojbe koje su predstavnici Općine Fažana postavili izrađivaču plana, kao i odgovori i stavovi narečenog Zavoda u svezi s tim dvojabama.

1. **MOGUĆNOST ODREĐIVANJA TURISTIČKI PUNKTOVA (TP) UNUTAR ZOP**
  - *Ne mogu se planirati turistički punktovi unutar ZOP-a. Moguće je odrediti turističku namjenu, do 20% površine unutar građevinskog područja naselja.*
2. **MOGUĆA PRERASPODJELA BROJA LEŽAJA UNUTAR OPĆINE IZMEĐU UGOSTITELJSKO TURISTIČKIH ZONA?**
  - *Broj turističkih postelja unutar zona moraju odgovarati iskazu iz tablice u PPIŽ. Kapacitet može biti samo manji.*
  - *Promjena kapaciteta iskazanih u PPIŽ zahtijeva njegove izmjene i dopune. To može biti u postupku ciljanih izmjena za koje je potrebno napraviti stručnu podlogu. Ovu stručnu podlogu izrađuje Zavod za prostorno uređenje Istarske županije i istu naplaćuje.*

3. MOGUĆA PRERASPODJELA BROJA LEŽAJA UNUTAR POJEDINIHZONA U TRP-u?
  - *Broj turističkih postelja unutar zona turistički kapaciteti moraju odgovarati iskazu iz tablice u PPIŽ. Kapacitet može biti samo manji. Gustoća je najmanje 50 ležaja/ha.*
  - *Promjena kapaciteta iskazanih u PPIŽ zahtijeva njegove izmjene i dopune. To može biti u postupku ciljanih izmjena za koje je potrebno napraviti stručnu podlogu. Ovu stručnu podlogu izrađuje Zavod za prostorno uređenje Istarske županije i istu naplaćuje.*
4. MOGUĆNOST IZDVAJANJA UREĐENIH PLAŽA IZ GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA?
  - *Uređene plaže se mogu izdvojiti iz građevinskog područja naselja. Površine uređenih plaža (R) u postojećem PPUO nisu uzete u iskaz građevinskog područja naselja.*
5. MOGUĆNOST NE ODREĐIVANJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (čl.20. odredbi PPIŽ) ZA SPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU (nogometni centar – dva igrališta, jedno s tribinama, svlačionice i dr., parkiralište) UNUTAR ZOP-a? SUKLADNO TOME NEMA NITI OBVEZE IZRADE UPU-a?
  - *Za sportsko-rekreacijsku namjenu sa čvrstim građevinama (svlačionica, tribine i sl.) određuje se građevinsko područje za izdvojene namjene izvan naselja od najviše 2,0 ha (čl. odredbi PPIŽ).*

## KONCEPCIJA PLANA

1. Izmjene temeljem osnovnih ciljeva Odluke o izradi III Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 11/11)

## GRAĐEVINSKA PODRUČJA

### Građevinska područja naselja

Građevinska područja svih naselja na području Općine Fažana ne proširuju se ovim izmjenama i dopunama Plana. Korigirano je samo izgrađeno i neizgrađeno građevinsko područje naselja sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11) i digitalnoj ortofoto karti.

Iz građevinskog područja naselja Fažana izdvojen je prometni terminal Brijuni, a na istoj površini se ovim prijedlogom plana planira izgradnja novog poslovnog centra naselja Fažana unutar kojeg se neposrednom provedbom ovog Plana daje mogućnost izgradnje poslovnostambenih i poslovnih građevina uz uvjet prethodno izrađene stručne podloge od strane ovlaštenog arhitekta, potvrđene od strane Općinskog odbora za komunalno gospodarstvo i prostorno planiranje te utvrđene od načelnika Općine Fažana. U sklopu istog planiran je i smještaj nove tržnice.

Planom se omogućava izgradnja poslovnostambenih građevina. Poslovnostambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena poslovnoj namjeni (najmanje 65% građevinske (bruto) površine). Unutar građevine moguć je smještaj stambene namjene.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana korigirana je također i površina ugostiteljsko-turističke namjene na području napuštenog industrijskog kompleksa u Fažani (*bivši BAP i tvornica stakla*) na način da je promijenila oblik odnosno sužena u smjeru sjever-jug odnosno proširena u smjeru istok-zapad. Također je određen i obuhvat unutar kojeg se neposrednom provedbom ovog Plana daje mogućnost izgradnje višestambenih građevina (*označen planskom oznakom N1 na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000*) uz uvjet prethodno izrađene stručne podloge od strane ovlaštenog arhitekta, potvrđene od strane Općinskog odbora za komunalno gospodarstvo i prostorno planiranje te utvrđene od načelnika Općine Fažana. Višestambene građevine mogu se graditi samo unutar granice građevinskog područja naselja Fažana i granice građevinskog područja naselja Valbandon.

Višestambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju. Može imati više od 6, ali ne više od 10 prostornih jedinica, među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti, koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu. (uredi, ordinacije, i sl.).

Ovim Planom određeni su dijelovi građevinskih područja naselja Valbadon i Stancije Barbo (označeni planskom oznakom N2 i prikazani na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000) unutar kojih se dozvoljava neposredan pristup građevinskih čestica na postojeće prometne površine čija je širina manja

od 3,0 m ali ne manja od 2,5 m. Također se daje mogućnost izgradnje novih prometnih površina užih od 3,0 m ali ne manje od 2,5 m ukoliko zbog postojeće izgradnje nije moguće postići minimalne širine određene Planom.

Planom je izmjenjena visina građevina bazenskog kompleksa, hotela i apart hotela unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja odnosno dana je mogućnost izgradnje građevina do najviše četiri (4) nadzemne etaže ali samo onih koje se grade izvan zaštićene povijesne jezgre naselja Fažana.

Izuzetno, daje se mogućnost izgradnje i ostalih građevina do najviše četiri (4) nadzemne etaže ali samo unutar dijelova izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana (označeno planskim oznakama T1, N1 i K na k.p. br. 4.A „Građevinska područja“ u mj.1:5000) i to samo temeljem uvjeta nadležne konzervatorske službe.

Sukladno prethodno navedenom izmjenjena je i tablica br. 21a. postojećeg Plana.

**tablica 21a.** Prikaz građevinskih područja naselja (GP)

GP	veličina GP prema PPO Pula	izgrađeni dio GP	planirani broj stanovnika 2010. (*)	posebni uvjeti (***)	ukupno GP (ha)
<b>Konurbacija Fažana – Valbandon (gustoća veća od 33 st./ha) - unutar ZOP-a</b>					
Fažana	106,4	44,18 66,72	2870	250 306 postelja - 2,3 2,55 ha  terminal NP Brijuni - 1,6 ha	94,09
Valbandon (**)	92,4	40,87 49,41	1990	150 250 postelja - 1.23 ha  negradivi dio - 7,05 ha	69,38
<b>Ukupno</b>	<b>198,8</b>	<b>85,05</b> 116,13	<b>4860</b>		<b>163,47</b>
<b>Naselja veća od 100 stanovnika (gustoća veća od 10 st./ha) - van ZOP-a</b>					
Stancija Barbo (**)	*	15,23 15,87	200		20,82
<b>Naselja manja od 100 stanovnika (gustoća veća od 5 st./ha) - veći dio van ZOP-a</b>					
Šurida	7,3	6,62 8,00	45		8,87
<b>Svega</b>	<b>206,1</b>	<b>106,86</b> 140,00	<b>5110</b>		<b>193,16</b>

(\*) planirani broj stanovnika uključuje 3.880 stalnih stanovnika i 1.230 povremenih

(\*\*) prema PPO Pula Valbandon i Stancija Barbo čine jedno građevinsko područje

(\*\*\*) povećanje građevinskog područja naselja sukladno kapacitetima iz tablice 24a., s gustoćom od 50 120 postelja/ha

Prikaz planiranih kapaciteta, potrebnih površina, broja radnih mjesta i minimalne kategorizacije po turističkim zonama (PPUO Fažana, tablica 24a.)

Planom je izmjenjena gustoća postelja/ha unutar ugostiteljsko-turističkih površina građevinskih područja naselja te se umjesto 50 planira 120 postelja/ha.

Sukladno prethodno navedenom izmjenjena je i tablica br. 24a. postojećeg Plana.

Ugostiteljsko-turističke zone unutar građevinskih područja naselja (PPUO Fažana, tablica 24.a)

Zona	naselje Fažana	Naselje Valbandon
Kapacitet (postelja)	250 306	250 150
ukupna površina ugostiteljsko-turističkih zona (ha)	2,47 2,55	1,23
radnih mjesta	80	25
tipologija	hotel	hotel
kategorija	3*/4*	3*/4*
položaj u odnosu na ZOP	ZOP	ZOP

### Građevinska područja za izdvojene namjene izvan naselja

#### **Ugostiteljsko-turističke zone, turistički punktovi, ugostiteljsko zabavni centar**

Ovim Planom ukinuto je građevinsko područje turističkog punkta Aiel te dio građevinskog područja Manerini (proširenje TRP-a Bi Village). Također je sukladno PPIZ (max. 45 ha i 5000 postelja) proširen dio građevinskog područja Bi Village u smjeru lučice Valbandon-Ribnjak. TRP-u Bi Village određen je i najveći mogući kapacitet/postelja planiran županijskim planom (5000 postelja) i to na način da je građevinskom području Bi Village dodijeljeno 3500, a građevinskom području Manerini (proširenje TRP-a Bi Village) 300 postelja.

Sukladno prethodno navedenom izmjenjena je i tablica br. 24. Postojećeg Plana.

Zona	Kapaciteti	Površina	Izgrađeni dio(u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar ZOP-a	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	Da	100
Fažana sjever	300	6,00	2	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	300 450	6,00	90	T1	4*	Da	40
Bi Village	3 500 4 700	37,16 42,26	98 86,44	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenjeTRP-a Bi Village)	300	7,82 2,74	Neizgrađeno	R7 T2		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	14,62	5	T2	3*/4*	Da	60



TP Bronza	150	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Aiel	150	1,52	Neizgrađeno	T1, T3	3*/4*	Ne	5
TP Proštin	150	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Barbo	150	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Magornja	150	1,81	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Stancija Belzi	150	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
Ukupno	6950	101,07					450
	8450	100,02					445

### Poslovna namjena (K)

Na dijelu građevinskog područja Manerini (*proširenje TRP-a Bi Village*) koji je predviđen za ukidanje ovim Planom je određeno građevinsko područje izdvojene namjene izvan naselja poslovne namjene pretežito trgovačke namjene (označeno planskom oznakom K2 i prikazano na kartografskim prikazima br. 1. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25 000 i br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000) odnosno planirana je poslovna zona naselja Fažane. Površina mora imati III kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta odnosno optimalno uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu te parkirališna mjesta u skladu s ovim PPUO-om.

### Sportsko-rekreacijska namjena (R)

Na drugom dijelu građevinskog područja Manerini (*proširenje TRP-a Bi Village*) koji je predviđen za ukidanje ovim Planom je određeno građevinsko područje izdvojene namjene izvan naselja sportsko rekreacijske namjene odnosno novi nogometni centar naselja Fažane (označeno planskom oznakom R8 i prikazano na kartografskim prikazima br. 1. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25 000 i br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000) iz razloga što se ovim Planom na postojećem nogometnom igralištu unutar građevinskog područja Fažane planira izgradnja novog poslovnog centra.

Određena je površina od cca 2,0 na kojoj se daje mogućnost izgradnje travnatih nogometnih igrališta standardnih dimenzija te građevine namijenjene potrebama centra (svlačionice, sanitarni prostori i sl.). U sklopu građevine daje se i mogućnost manjeg ugostiteljskog sadržaja.

Površina mora imati III kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta odnosno optimalno uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu te parkirališna mjesta u skladu s ovim PPUO-om. Iznimno, ukoliko se parkirališta ne mogu riješiti na predmetnoj površini moguće ga je riješiti u krugu od 200m *istovremeno s gradnjom građevina*.

### Društvena namjena (D)

Planom se određuje nova lokacija za odmaralište Hrvatske vatrogasne zajednice te je umjesto planiranog turističkog punkta „Aiel“ ovim Planom određena površina od cca 3,9 ha na desnoj strani županijske ceste poslije planiranog novog križanja nasuprot ulaza u Bi Village (označeno planskom oznakom D1 i prikazano na kartografskim prikazima br. 1. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25 000 i br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000).

Planom se određuje i nova površina od cca 1,3 ha, označena planskom oznakom (D8), namijenjena izgradnji polivalentne građevine za potrebe kulturno-umjetničkih, sportskih i dr. događanja u općini Fažana.

*Površine moraju imati III kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta odnosno optimalno uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu te parkirališna mjesta u skladu s ovim PPUO-om.*

**Infrastrukturne površine (IS)**

Obzirom da je Planom za prometni terminal NP Brijuni potrebno je osigurati optimalni broj garažnih i parkirnih mjesta za osobna vozila posjetitelja i gostiju NP Brijuni, koji ne može biti manji od 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), a potrebno je predvidjeti i mjesto za parking autobusa posjetitelja NP Brijuni, računajući na cca 20 autobusa postojeća planirana površina od cca 1,56 ha nikako ne može biti odgovarajuća. Unutar naselja Fažana također nema mogućnosti da se predviđena površina proširi a kako je postojećim Planom također zabranjen smještaj gospodarskih vozila s više od dvije osovine, samohodnih građevinskih strojeva i autobusa unutar građevinskih područja naselja ovim Planom se određuje novo građevinsko područje izvan naselja infrastrukturne namjene i to na lokalitetu „Budičin“ površine cca 5,0 ha (prikazano na kartografskim prikazima br. 1. „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25 000 i br.4.B „Građevinska područja“ u mj. 1:5000).

Osim kolnih i parkirališnih površina na površini prometnog terminala predviđena je i mogućnost izgradnje jedne poslovne građevine prema slijedećim općim uvjetima:

- do najviše 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine,
- najviše dvije nadzemne i jedne podzemne etaže,
- ukupne visine maksimalno 10,0m,
- unutar građevine nije moguć smještaj stambene namjene.

Površina mora imati III kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta odnosno optimalno uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu te parkirališna mjesta u skladu s ovim PPUO-om.

**Reciklažno dvorište građevinskog otpada**

Planom je određena površina za gradnju reciklažnog dvorišta za potrebe osiguranja preuzimanja građevinskog otpada sa područja Općine Fažana (sukladno „Pravilniku o gospodarenju građevnim otpadom“. NN 38/08).

Površina je određena na području bivšeg eksploatacijskog polja „Tambura“ kao sanacija istog te prikazana kartografskim prikazima br.1 „Korištenje i namjena površina i br.2.3.B „Infrastrukturni sustavi i mreže“ u mj. 1:25000.

Reciklažno dvorište građevinskog otpada gradi se neposrednom provedbom ovog Plana u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

**Izgradnja izvan građevinskih područja****Zone rekreacije (RP)**

Planom su određene dvije zone rekreacijske namjene (označene planskom oznakom RP1 i prikazane na kartografskim prikazima br. 1. „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25 000 i br.4.B „Građevinska područja“ u mj. 1:5000) uz planirano građevinsko područje nogometnog centra Fažan.

Površine su namijenjene uređenju otvorenih sportsko-rekrecijskih terena (nogometna igrališta, boćališta i sl.). Moguće je graditi i komunalne građevine, ali isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevati će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice, parkirališta i sl. Ne mogu se graditi građevine sporta. Izuzetno, dozvoljava se postavljanje montažne građevine do najviše 12 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine.

**OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

Sukladno odluci o donošenju III izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana ukinuta je obveza izrade detaljnih planova uređenja unutar građevinskog područja naselja Fažana odnosno DPU sjever, DPU centar i DPU luka. Unutar obuhvata navedenih detaljnih planova graditi će se te uređivati površine temeljem Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana.

Ovim Planom ukida se obveza izrade UPU dijela naselja Šurida obzirom da je površina unutar obuhvata plana u potpunosti izgrađena i uređena, sukladno čl.49 i 75. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11).

Ovim Planom određuje se obveza izrade urbanističkih planova uređenja za nova građevinska područja izdvojenih namjena izvan naselja i to:

- UPU poslovne zone Fažana (K2)
- UPU nogometnog centra (R8, RP1)
- UPU prometnog terminala NP Brijuni
- UPU površine društvene namjene – odmarališta i vježbališta Hrvatske vatrogasne zajednice (D1),
- UPU polivalentne dvorane (D8).

Planom se predviđa mogućnost spajanja dva ili više urbanističkih planova uređenja u jedan urbanistički plan uređenja, a što će se odrediti Odlukom o izradi.

2. Izmjene temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenta, koje su kao svoje zahtjeve dostavila tijela i osobe određene posebnim propisima

#### **Vodovod Pula d.o.o.**

Dodan dio novih podataka i smjernica za izgradnju u odredbe za provođenje Plana.

#### **HAKOM**

#### **Hrvatski Telekom d.o.o., Odjel za upravljanje dokumentacijom, elektrostrojarskom i mrežnom infrastrukturom**

Dodan dio novih podataka i smjernica za izgradnju u odredbe za provođenje Plana.

Na kartografski prikaz br. 2.2. Infrastrukturni sustavi - Pošta i telekomunikacije u mj. 1:25000 ucrtana planirana elektronička komunikacijska zona (unutar radijusa od 1500m).

#### **Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska**

Dodan dio novih podataka i smjernica u svezi zaštite od požara u odredbe za provođenje Plana.

#### **Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana**

Dodan dio novih podataka i smjernica za izgradnju u odredbe za provođenje Plana.

#### **Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode**

Dodan dio novih podataka i smjernica prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN br, 109/07) u odredbe za provođenje Plana.

Na kartografski prikaz br. 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju ucrtano područje Akvatorija zapadne Istre (međunarodno važno područje za ptice HR 1000032 odnosno važno područje divlje svojte, osim ptica i staništa HR5000032)

#### **Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Pazin**

Dodan dio novih podataka i smjernica u svezi zaštite od prirodnih i drugih nesreća te civilne zaštite na području Općine Fažana u odredbe za provođenje Plana.

#### **Plinara d.o.o. Pula**

Dodan dio novih podataka i smjernica za izgradnju u odredbe za provođenje Plana.

Na kartografski prikaz br. 2.4. Infrastrukturni sustavi - Energetika u mj. 1:25000 ucrtana djelomično izmjenjena planirana trasa PE srednjetačnog plinovoda.

#### **Pula Herculanea d.o.o.**

Dodan dio novih podataka i smjernica za izgradnju u odredbe za provođenje Plana.

#### **HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektroistra Pula**

Na kartografski prikaz br. 2.4. Infrastrukturni sustavi - Energetika u mj. 1:25000 ucrtan planirani 35 kV kabel.