

ISTARSKA ŽUPANIJA OPĆINA FAŽANA



IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA

SAŽETAK

PRIJEDLOG PLANA



JURCON PROJEKT d.o.o.

Zrinskih, Getebeveče 46

HR 52000, 031 300 02 3004

HR 52000, 031 300 02 3004

HR 52000, 031 300 02 3004

HR 52000, 031 300 02 3004

srpanj, 2015.

POLAZIŠTA ZA IZRADU PLANA

Osnovno polazište za IV. Izmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja općine Fažana (u nastavku: PPUO) je dosadašnji Prostorni plan uređenja općine Fažana sve njegove izmjene i dopune („Službene novine Istarske županije“ br. 10/06, 9/08, 3/09 i 21/14).

Usmjerena za izradu ovog PPUO temelje se na Odlukama Općine Fažana kojima je Općinsko vijeće (21.10. i 08.12.2014. godine) utvrdilo razloge o potrebi izmjene i dopune ovog osnovnog prostorno-planskog dokumenta, kao i njegove ciljeve. Usmjerenja iz ovih Odluka odnose se na:

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

U postupku pripreme izrade PPUO prikupljeni su zahtjevi javnopravnih tijela, kojima su dana njihova usmjerena i obveze koje treba sadržavati PPUO.

Njihove zahtjeve za izradu PPUO dostavili su:

- Ministarstvo poljoprivrede,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije,
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj,
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska,
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode.

Za potrebe izrade PPUO korišteni su i zahtjevi javno-pravnih tijela i ostalih pozvanih koji su njihove zahtjeve dostavili za potrebe izrade III. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja općine Fažana iz 2014. godine.

Usmjerena iz ovih Odluka odnose se na:

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

Zakon o prostornom uređenju određuje da se uređivanje prostora unutar obuhvata PPUO-a, kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod same površine zemlje, kao i na moru i morskome dnu, može obavljati isključivo sukladno PPUO-u, posebnim propisima, kao i na temelju odredbi planova užih područja koje nisu u suprotnosti s PPUO-om.

CILJEVI IZRADE PLANA

Glavni ciljevi koji je Općina Fažana postavila za izradu PPUO je da se njime utvrde osnove i uvjeti uređivanja prostora u skladu s potrebama društvenog i gospodarskog razvoja Fažane, temeljeni na sljedećim načelima:

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

Glavni ciljevi utvrđen Odlukama o izradi PPUO treba ostvariti sljedećim zadaćama za njegovu izradu:

- razlučiti neuređeno od uređenog građevinskog zemljišta
- odrediti minimalne tehničke uvjete za prometnice unutar građevinskog područja za koja se PPUO neposredno provodi
- omogućiti izgradnju garažno parkirnih mjesta izvan odnosne čestice
- omogućiti visinu javne garažno parkirne građevine do 10m visine
- područje ispred Badela proširit u zonu sporta i rekreacije – uređeno kupalište RP (sanitarije, ugostiteljstvo, parkiranje i sl.)
- u zoni sporta i rekreacije (R82) naznačiti što su prateći sadržaji uz nogometno igralište (svlačionice, sanitarije, i klupske prostorije)
- u zoni male privrede i obrtništva San Pelegrino omogućiti smještaj ugostiteljskih djelatnosti koje ne uključuju usluge smještaja te smještaj reciklažnog dvorišta sa sekundarnom obradom materijala
- bivše eksploatacijsko polje Tambura namijeniti za odlagalište građevnog (inertnog) otpada i odrediti obvezu izrade UPU
- povezati u jedinstveni UPU T2-1 i D1 i usuglasiti iskaz njihovih površina
- ostaje obveza izrade UPU Valbadon – jug I
- u naselju Bi Village omogućiti javnu rekreaciju s javnim pristupom i parkiralištem, plažnim sadržajima, dječjim igralištem, građevine s ugostiteljskim i trgovinskim sadržajima, fitnessom na otvorenom prostoru,
- u zoni N1 ukinuti ograničenje najveće moguće tlocrtne površine,
- ukinuti ograničenje za sunčeve ćelije na krovovima zgrada

KONCEPCIJA PLANA

PPUO izrađen je za plansko razdoblje do 2020.godine. Sastavnice osnovne prometne i ostale komunalne infrastrukture planirane su za dulje razdoblje i mogu se usklađivati s datim uvjetima u vremenu njihove realizacije.

Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

Prostor unutar obuhvata PPUO-a namijenjen je zasljedeće osnovne namjene:

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

- građevna područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana, Valbandon, Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana).
- zone turističke namjene i pojedinačne lokacije unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana i Valbandon (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5 – hoteli, T2-1 – turističko naselje)
- rekreacijska područja unutar građevinskog područja naselja Valbandon (R – rekreacija, RP – uređene plaže)
- zone sportsko rekreacijske namjene – nogometni centar (R8₁) unutar građevinskog područja naselja Fažana i sportski centar unutar građevinskog područja naselja Valbandon (R8₂),
- zona novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana (M2)
- zone javne i društvene namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana – građevina dobrovoljnog vatrogasnog društva (D1), polivalentna dvorana (D8)
- zona poslovne namjene – trgovački centar unutar građevinskog područja naselja Fažana (K2)
- informativni punkt NP Brijuni unutar građevinskog područja naselja Fažana (NP).

2. **Površine građevinskih područja za gospodarsku namjenu**

- zona male privrede i obrtništva San Pelegrino, pretežito zanatska (I2)
- poslovna zona Barbo (K1,K2)
- turističke zone unutar ZOP- a: Fažanska pineta (T1 – hoteli), Fažana – sjever (T2-turističko naselje), Vila San Lorenzo (T1 - hoteli), Bi - Village (T1- hoteli, T2-turističko naselje, T3 – kamp) , Valbandon - jug (T2 – turističko naselje) , MUP Valbandon (T1-hoteli),
- turističke zone izvan ZOP- a: TP-1 (ugostiteljsko-zabavni sadržaj bez smještaja), TP-2 (hotel), TP-3 (hotel), TP-4 (hotel), TP-5 (hotel), TP-6 (hotel).

3. **Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina**

- prometni koridori i građevine cesta
- površine luka javnog prometa
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje
- vodne površine
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi).

4. Ostale površine izvan građevinskih područja

- Poljoprivredne površine (osobito vrijedno obradivo tlo - P1, vrijedno obradivo tlo - P2, ostalo obradivo tlo - P3)
- Šumske površine (šume gospodarske namjene - Š1, šume posebne namjene - Š3)
- Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ
- rekreacijske površine – kupališta (R3 i RP), rekreacija (R6)
- unutarnje obalno more
- područje pomorskih plovnih putova
-

5. Ostala građevinska područja

- Mesno groblje
- Reciklažno dvorište

Namjene površina u PPUO prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:2500 i br.4.A i 4.B u mj. 1:5000, a namjene iz stavka 1. točke 3. Ovog članka i u odgovarajućim kartografskim prikazima 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4. grafičkog dijela PPUO-a, sva u mj. 1:25.000, a iskazane u Tablici 21. I Tablici 21a.

Prostorni pokazatelja za namjenu površina i građevinska područja naselja iskazani su u tablicama 21. I 21.a.

Tablica 21. Prostornih pokazatelja za namjenu površina

Red. broj	OPĆINA FAŽANA	Oznaka	Ukupno ha	% od pov. općine	stan/ha
1.0	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA	Tablica 21			
1.1	Građevinska područja ukupno	GP	208,31		
	izgrađeni dio GP naselja		155,08		
	neizgrađeni dio GP naselja ukupno		53,23		
	- neuređeni dio GP naselja		26,59		
	negradivi dio GP naselja prema PPIŽ-u		6,00		
	obalno - ukupno		208,31		
1.2	Izgrađene strukture van građevinskog područja naselja ukupno		185,79		
	- gospodarsko-poslovne zone		5,14		
	- turističke zone unutar ZOP-a	T	90,87		
	van ZOP-a	TP	7,32		
	- portsko-rekreacijska namjena	R	64,24		
	- groblje	G	4,11		
	- infrastrukturni sustavi van GP	IS	14,11		
1.3	Poljoprivredne površine ukupno	P	663,01		
	- vrlo vrijedne obradive površine	P1	52,59		
	- vrijedne obradive površine	P2	599,39		
	- ostale obradive površine	P3	5,14		

	- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	PŠ	5,89		
1.4	Šumske površine ukupno	Š	307,01		
	- gospodarske	Š1	78,69		
	- zaštitne	Š2	0,00		
	- posebne namjene	Š3	228,32		
1.6	Vodne površine ukupno	V	494		
1.7	Ostale površine ukupno	GM	3,88		
	- deponija građevinskog materijala		3,88		
	OPĆINA FAŽANA (KOPNO) - UKUPNO		1368		
2.0	KORIŠTENJE RESURSA		ha	Km	
2.1	More i morska obala				
	- obalno područje				
	- otočno područje (van obuhvata PPUO)				
2.2	Energija proizvodnja potrošnja				Ne iskazuje se
2.3	Voda vodozahvat potrošnja				
2.4	Mineralne sirovine	teh.gr. kamen			

Tablica 21a. Prikaz građevinskih područja naselja (GP)

GP	veličina GP prema PPO Pula	izgrađeni dio GP (ha)	planirani broj stanovnika 2010. (*)	posebni uvjeti (***)	ukupno GP (ha)
<i>Konurbacija Fažana – Valbandon (gustoća veća od 33 st./ha) - unutar ZOP-a</i>					
Fažana	106,4	81,80	2870	800 postelja – 4,20 ha	109,24
Valbandon (**)	92,4	49,41	1990	200 postelja - 1.23 ha negradivi dio – 6,0 ha	69,38
Ukupno	198,8	131,21	4860		178,62
<i>Naselja veća od 100 stanovnika (gustoća veća od 10 st./ha) - van ZOP-a</i>					
Stancija Barbo (**)	*	15,87	200		20,82
<i>Naselja manja od 100 stanovnika (gustoća veća od 5 st./ha) - veći dio van ZOP-a</i>					
Šurida	7,3	8,00	45		8,87
Svega	206,1	155,08	5110		208,31

Sukladno Prostornom planu Istarske županije PPUO planiran je ukupni kapacitet od 9000 postelja, ne računajući na postelje u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Turistički i ugostiteljski kapaciteti razmješteni su u slijedećim ugostiteljsko-turističkim zonama i punktovima te iskazani maksimalnim kapacitetima:

Izdvojena građevnih područja ugostiteljsko-turističkih zona

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	0,1	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	450	6,00	35	T1	4*	Da	40
Bi Village	4 700	40,43	91	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi V.)	300	2,74	Neizgrađeno	T2		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	16,00	4	T2	3*/4*	Da	60
TP-2 Bronza	20	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP-4 Proštin	10	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP-3 Barbo	20	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP-5 Magornja	25	1,81	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP-6 Stancija Belzi	25	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
Ukupno	7800	98,19					445

Ugostiteljsko-turističke zone unutar građevnih područja naselja

Zona	naselje Fažana	naselje Valbandon
kapacitet (postelja)	400 od toga zona T2-1/100 postelja, a ostali dio postelja će se rasporediti UPU-om	150
ukupna površina ugostiteljsko-turističkih zona (ha)	4,20	1,23
radnih mjesta	80	25
tipologija	T1, T2	T1
kategorija	3*/4*	3*/4*
položaj u odnosu na ZOP	ZOP	ZOP

Uvjeti i mjere uređenja prostora i građenja

Uvjeti i mjere uređenja prostora i građenja iskazani su tekstualno u Odredbama za provođenje i obrazloženju plana i prikazani u njegovom grafičkom dijelu koji se sastoji od sljedećih grafičkih prikaza:

Kartografski prikazi u mj 1 : 25000

1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Infrastrukturni sustavi – Promet
- 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
 - Područja posebnih ograničenja u korištenju
- 3.4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
 - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Kartografski prikazi u mj 1 : 5000

4. (4.A – 4.B) Građevinska područja.