

Na osnovi čl. 109. st. 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 153/13) i čl. 39. Statuta Općine Fažana (Službene novine Istarske županije broj 10/13), Općinsko vijeće Općine Fažana, na sjednici održanoj dana 28.12.2015. godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana

Članak 1.

Donose se IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana koji je izradilo Jurcon projekt d.o.o., Zagreb, Gotalovečka 4a.

Suglasnost na IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana, u skladu s čl. 108. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) izdalo je Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, 08. prosinca 2015. (Klasa: 350-02/15-11/54, Urbroj: 531-05-15-6).

Ovom Odlukom u potpunosti se zamjenjuje i stavlja izvan snage Odluka o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (Službene novine Istarske županije broj 1/14).

IV Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana (u daljnjem tekstu: PPUO) donosi se za razdoblje, s planskim predviđanjima do 2020. g., s time da se za određene elemente (prometni, energetske, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje provodi za duže vremensko razdoblje.

Za prostorne potrebe, koje bi se mogle javiti nakon 2015. g., a koji u vrijeme izrade ovog PPUO-a nisu bile detaljnije utvrđene, koristit će se ovaj PPUO, u skladu s osnovnom namjenom prostora i predloženim mogućim rješenjima što ih PPUO sadrži.

Članak 2.

Elaborat PPUO-a, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provedbu prostornog plana

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi

Kartografski prikazi u mjerilu 1 : 25 000

1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Infrastrukturni sustavi – Promet
- 2.4. Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav
- 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 mjerilu 1 : 5000

4. (4.A – 4.B) Građevinska područja

III. PRILOZI

- A. Obrazloženje prostornog plana
- B. Sažetak za javnost
- C. Izvješće o javnoj raspravi

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području obuhvata PPUO-a

Članak 3.

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

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

Članak 4.

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

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

Članak 5.

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

Članak 6.

Prostor unutar obuhvata PPUO-a namijenjen je za:

1. Površine građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja:
 - građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana, Valbandon, Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana).
 - zone turističke namjene i pojedinačne lokacije unutar građevinskih 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),
 - rekreacijsko područje unutar građevinskog područja naselja Fažana (R7-1 – 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 (RP)
2. Površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene:
 - zona male privrede i obrtništva San Pelegrino, pretežito zanatska (I2)
 - poslovna zona Barbo (K1,K2)
 - turističke zone unutar prostora ograničenja: Fažana-Pineta (T1 – hoteli), Fažana – sjever (T2-turističko naselje), Villa 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 prostora ograničenja: 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), rekreacija (R6),
 - unutarne obalne more,
 - područje pomorskih plovnih putova.
 5. Ostala izdvojena građevinska područja izvan naselja:
 - mjesno groblje,
 - rekreacijske površine – uređena plaža R7-2.

Namjene iz stavka 1. ovog članka točke 1. alineja, 2., 4. i 5. te alineja 1. i 2. točke 3. prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:2500 te 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, svi u mj. 1:25.000.

Članak 7.

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

Prevladavajuća namjena utvrđena je kod prostora gdje je jedna od funkcija pretežita i iznosi više od 51% površine određene zone; to su građevinska područja naselja (stanovanje i središnje funkcije naselja - javne i društvene djelatnosti), građevna područja turističkih zona i turističkih punktova (turizam i ugostiteljstvo), građevinsko područje zone male privrede i obrtništva (produkcija i obrtništvo i obrtnički pogoni). U prostorima prevladavajuće namjene mogu se razvijati i druge namjene osim pretežite, ako kao takve neće umanjiti mogućnost razvoja novih ili uvjete rada postojećih građevina pretežite namjene, sukladno drugim odredbama ovog PPUO-a.

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

Unutar granica građevinskih područja, na kartografskom prilogu br. 4. (4.A i 4.B.) grafičkog dijela PPUO, utvrđena su i područja izgrađenog i neizgrađenog - uređenog i

neuređenog dijela naselja i drugih izdvojenih građevinskih područja. Područje izgrađenog dijela naselja je ono područje unutar kojeg se nalaze izgrađene građevine i uređeni prostori, bez obzira na namjenu pojedinih građevina, a utvrđeno je na način koji je sukladan odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 16/11 – pročišćeni tekst 10/08, 07/10 i 13/12 – u daljnjem tekstu: PPIŽ).

2. Uvjeti za uređenje prostora

2.1. Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica

Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim Odredbama, smatra se izgradnja:

- a) građevina koji su s dvjema ili trima stranama vezane uz susjedne postojeće građevine - ugrađene građevine,
- b) građevina koji su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće građevine - poluugrađene građevine.

Aktom o uvjetima uređivanja prostora, u smislu odredbi ovog PPUO-a podrazumijeva se poseban akt nadležnog tijela uprave kojim se utvrđuju pojedinačni uvjeti građenja u prostoru za kojeg ovim PPUO-om nije utvrđena obveza donošenja plana uređenja užeg područja, a koji podrazumijeva lokacijsku dozvolu u smislu važećeg Zakona.

Pod postojećim građevinama, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je izgrađena na temelju i u skladu s 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.

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

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

Pod građevinom iz prethodnog stava smatra se i više građevina (složena građevina u smislu Zakona o gradnji), kada su funkcionalno i/ili tehnološki povezane u jednu cjelinu za određenu namjenu. Mogućnost izgradnje više građevina na jednoj građevnoj čestici odrediti će se prostornim planovima užeg područja.

Iznimno, od prethodna dva stavka ovog članka, moguća je gradnja i složene građevine, neposrednom provedbom ovog PPUO-a, ali samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskim oznakom (M2) (*prikazano na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000*) i samo u slučaju kada će cijela površina biti jedinstvena građevna čestica.

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

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu sa koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Članak 10.

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

Članak 11.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već

izgrađenih dijelova građevinskih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične crte) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1:5, a najmanja širina građevne čestice, mjereno na građevnom pravcu, ne može biti manja od:

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

Izuzetno, odstupanja od gore navedenih normi mogu biti prihvatljiva kod interpolacija ili utvrđena planovima užih područja.

Izgrađenost i iskorištenosti građevne čestice

Članak 12.

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, na način koji je određen posebnim propisom, a odnosi se na zemljište pod građevinom, uzimajući u obzir i sve istake na građevini bez potpornih konstrukcija (strehe krovova, vijence, oluke i balkone) koji se nalaze više od 1,0 m izvan gabarita pročelja građevine.

Pod iskorištenosti građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

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

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (k-is).

Članak 13.

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

Površina gradivog dijela građevne čestice

Članak 14.

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

Članak 15.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne, ili s više strana, određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže, odnosno pola visine građevine (H/2) za sve građevine.

Izuzetno, kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a obavezno kada je širina građevne čestice, u smislu članka 11. ovih Odredbi, manja od 12,0 m (za poluugrađene) odnosno 8,0 m (za ugrađene).

Članak 16.

Udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim Odredbama ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima, odnosno ako građevina iz posebnih razloga prelazi visinu od 10 m, pri čemu udaljenost mora iznositi najmanje polovicu visine građevine.

Visina i broj etaža građevina

Članak 17.

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

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

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

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

Članak 18.

Nadzemnom etažom, se u smislu ovih Odredbi, smatra suteran (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk).

Podzemnom etažom se prema ovim Odredbama podrazumijeva podrum (Po). Dijelovi (etaže) građevine u smislu ovih Odredbi su:

- prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,10 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena.
- suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
- podrum (Po) je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana,
- kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,
- potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova i čiji je nadozid najviše 0,5 m.

Građevni pravac i udaljenost od regulacijskog pravca

Članak 19.

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

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

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

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

— ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,

- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko se građevina gradi u okruženju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca veća od 15 m,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevnog od regulacijskog pravca.

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

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

Članak 20.

Kod interpolacija novih ili rekonstrukcije postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja se građevni pravac određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina. Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

Članak 21.

Prostornim planovima užih područja može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca.

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

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

Članak 22.

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

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

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

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

Članak 23.

Pri građenju građevina mora se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

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

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

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela čestice.

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

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

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

Uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici

Članak 24.

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

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

tablica 1.

Namjena - djelatnost	Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta
industrijska (proizvodna i servisna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m ² BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m ² BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m ² BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m ² BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m ² BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m ² BPP, odnosno 40 / na do 1000 m ² BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m ² BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	1,5 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

Članak 25.

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

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

Članak 26.

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

Za građevinsko područje (naselje Fažana) planske oznake N1 i T1-1 moguće je koristiti parkiralište na drugoj čestici na udaljenosti do 200 m od predmetne čestice, pod uvjetom da se s vlasnicima tih čestica prethodno uredi odnosi koji su vezani za dobivanje akata za građenje.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Članak 27.

Građevna čestica može biti ograđena.

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

Članak 28.

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

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

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

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

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

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

Članak 29.

Pomoćnim građevinama, prema ovim Odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici plina (UNP) kapaciteta do 5 m³, septičke jame ili slične građevine.

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

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci, gnojišne jame i sl.) mogu se graditi samo u rubnim neizgrađenim dijelovima naselja i izdvojenih dijelova naselja te van građevnih područja, sukladno odredbama ovog PPUO-a koje se odnose na građenje na poljoprivrednom zemljištu.

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 30.

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

Građevine od važnosti za Državu

- plinovod DN 600 radnog tlaka 110 bara Sjeverni Jadran - Pula (podmorska dionica),
- plinovod DN 700 radnog tlaka 75 bara Pula - Labin - Kršan – Viškovo,
- prometni terminal za NP Brijuni unutar područja naselja Fažana (planirani).

Građevine od važnosti za Istarsku županiju

- županijska cesta Ž 5115 Pula - Fažana - Peroj - TN Barbariga (postojeća i dio nove dionice - obilaznica Fažane),
- 5 i 110 kV energetska mreža (postojeća i planirana) i TS 35/20/10 (postojeća) odnosno 110/20 kV (planirana),
- dio lokalnog plinovoda 4-6 bara (planiranog),
- dio vodoopskrbnog sustava "Vodovod Pula" (postojeći i planirani),
- dio sustava odvodnje otpadnih voda povezanog na pročišćivač Peroj (postojeći i planirani),
- luka otvorena za javni promet Fažana (postojeća) lokalnog značaja,
- luka javnog prometa Valbandon - Ribnjak (planirana) lokalnog značaja.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 31.

Projekcija broja stanovnika u općini Fažana za 2017. g. jest 3.880 stalnih stanovnika, sukladno stvarno dostignutom broju stanovnika, koji je veći od projekcije utvrđene PPIŽ-om, te 1.230 povremenih stanovnika koji će, sukladno utvrđenom trendu u razdoblju 2001.-2005., do 2017. g., u najvećem dijelu postati stalni stanovnici.

Povremenim stanovnicima, u smislu Odredbi ovog PPUO-a, smatraju se vlasnici i korisnici građevina (stambenih jedinica) na području obuhvata ovog PPUO-a, a koji nemaju boravište ili prebivalište na području Općine Fažana, već takve građevine koriste za odmor, a koje su utvrđene popisom stanovništva 2011. g. kao napušteni i privremeno nenastanjeni stanovi, odnosno stanovi za odmor.

Fažana je jedinstveno statističko naselje na području obuhvata ovog PPUO-a, a sastoji se od izdvojenih dijelova naselja Fažane, Valbandona, Štancije Barbo i Šuride.

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

Namjena građevinskih područja naselja

Članak 32.

Izdvojeni dijelovi naselja Fažana i Valbandon razvijati će se u budućnosti kao lokalna konurbacija Fažana - Valbandon (lokalno središte), unutar koje će se stvarati uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

Građevna područja izdvojenih dijelova naselja Stancije Barbo i Šuride namijenjena su stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.

Unutar granica građevinskih područja lokalne konurbacije Fažana - Valbandon te građevinskih područja Stancije Barbo i Šuride mogu se razvijati i turizam i ugostiteljstvo (osim turističkih naselja, apartmanskih naselja, kampova i diskoteka), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih djelatnosti iz članka 49. ovih Odredbi, koje ometaju stanovanje) te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih,

zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.) i to u sklopu stambenih građevina, ili u građevinama na zasebnim građevnim česticama.

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

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

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

Na području obuhvata ovog PPUO-a ne planira se izgradnja novih višestambenih građevina (građevina s više od 6 prostornih jedinica) na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, a u izgrađenim dijelovima se izuzetno dozvoljava na građevnim česticama većim od 2.000 m².

Poslovno-stambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena poslovnoj namjeni (najmanje 55% građevinske bruto površine građevine mora biti namijenjeno poslovnoj namjeni). Unutar građevine moguć je smještaj stambene namjene.

Kod izgradnje unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 120 stanovnika po hektaru.

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

Višestambene, poslovnostambene te javne i poslovne građevine unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, prema načinu gradnje grade se samo kao slobodnostojeće građevine.

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

- poslovnostambenih te javnih i poslovnih građevina unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (M2), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje,
- višestambenih građevina samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje.

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja grade se samo kao slobodnostojeće građevine uz uvjet da je moguća izgradnja samo jedne građevine osnovne namjene na građevnoj čestici.

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, unutar dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (T1-1) građevine mogu biti i poluugrađene i ugrađene, što se određuje UPU-om. naselja Fažana.

Veličina građevnih čestica

Članak 33.

Kod stambenih građevina veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m² do maksimalno 2000 m². Izuzetno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice, ukoliko je ista manja od 250 m², do maksimalno 1000 m².

Veličina građevnih čestica višestambenih građevina ne može biti manja od:

—2000 m² za slobodnostojeće građevine,

—1000 m² za poluugrađene,
—600 m² za ugrađene građevine,
a najveća građevna čestica se ne određuje.

Veličina građevnih čestica poslovnostambenih građevina ne može biti manja od:

—1000 m² za slobodnostojeće građevine,
—800 m² za poluugrađene,
—600 m² ugrađene građevine,
a maksimalna veličina se ne određuje.

Kod gospodarskih građevina (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih) unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², do maksimalno 5 000 m².

Kod javnih i poslovnih građevina, administrativne, kulturne, uslužne, ugostiteljske djelatnosti: (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstvene, odgojno-obrazovne, socijalne zaštite i ostalih građevina poslovne namjene unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m², do maksimalno 10 000 m². Izuzetno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 50 m², do maksimalno 5 000 m².

Kod javnih i poslovnih građevina trgovačke i zabavne djelatnosti, kao i kod izgradnje dvorana (sportskih, kulturno-umjetničkih, polivalentnih i sl.) unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m², do maksimalno 20 000 m². Izuzetno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², do maksimalno 10 000 m², a za izgradnju nogometnih centara najveća veličina građevne čestice se ne određuje.

Kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m², a maksimalna veličina se ne određuje. Izuzetno, kod interpolacija veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², do maksimalno 2000 m².

Kod parkirališnih i garažnih građevina za smještaj vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) te građevina komunalnih djelatnosti, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², do maksimalno 10000 m².

Izgrađenost građevnih čestica

Članak 34.

Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (k-ig) iznosi:

- a) za slobodnostojeće građevine:
 - za čestice do 500 m² - 0,3 do 0,5
 - za čestice od 500 do 1000 m² - 0,2 do 0,4
 - za čestice od 1000 do 2000 m² - 0,1 do 0,3
- b) za poluugrađene građevine:
 - za čestice površine do 250 m² - 0,35 do 0,55
 - za čestice površine od 250 do 500 m² - 0,25 do 0,45
 - za čestice površine iznad 500 m² - 0,15 do 0,35
- c) za ugrađene građevine:
 - za čestice površine do 250 m² - 0,35 do 0,65
 - za čestice od 250 do 500 m² - 0,25 do 0,5
 - za čestice površine iznad 500 m² - 0,15 do 0,45

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama manjim od 250 m², k-ig može iznositi 1,0.

Koeficijent izgrađenosti (k-ig) višestambenih građevina iznosi najviše 0,5. Najmanje 20% čestice višestambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Članak 35.

Kod gospodarskih (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina), unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig se može kretati između 0,15 i 0,75.

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1., na česticama do 250 m², k-ig može iznositi i 1,0.

Članak 36.

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

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1., na česticama do 250 m², k-ig može iznositi i 1,0.

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

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 3., na česticama do 2000 m², k-ig može iznositi i 0,65.

Građevne čestice javnih i poslovnih građevina određenih ovim člankom, ali ne i kod interpolacija, moraju imati najmanje 20% čestice uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Koeficijent izgrađenosti (k-ig) poslovnostambenih građevina iznosi najviše 0,4 uz uvjet da tlocrtna površina građevine iznosi do najviše 800 m² kod slobodnostojećih građevina, a 400 m² kod pojedine poluugrađene građevine i 250 m² kod pojedine ugrađene građevine. Najmanje 20% čestice poslovnostambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Članak 37.

Kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig se može kretati između 0,1 i 0,5, uz uvjet da najmanje 30% čestice bude uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Članak 38.

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

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina, na česticama do 250 m², k-is može iznositi i 3,0.

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, koeficijent iskorištenosti (k-is) može biti i veći, ali samo kod slijedećih građevina:

- kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, ali ne i onih koje se grade unutar zaštićene povijesne jezgre Fažana, a iznosi najviše 2,5,
- kod građevina koje će se graditi unutar dijelova izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana (označena planskim oznakama (T1-1), (N1) i (M2) na k.p. br. 4.A „Građevinska područja“ u mj.1:5000), a određuje se kao šesterostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig),

Visina i broj etaža građevina

Članak 39.

Visina svih građevina iznosi najviše 10,0 metara od kote konačno zaravnatog terena do presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe.

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, visina građevina može biti i viša, ali ne viša od 12,5 m i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana određenih i označenih planskim oznakama (T1-1), (N1) i (M2) na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000.

Ukupna visina građevina u zonama određenim planskim oznakama T1-1, N1 i M2 ne može biti viša od 14,5 m.

Iznad određene visine građevine u zoni određenoj planskom oznakom T1-1 može se izvoditi krovna konstrukcija maksimalno 3,2 m mjereno od visine građevine do sljemena krovišta, računajući i strojarnice dizala, postolja za klimatizacijske i slične uređaje te ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% koje mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad visine građevine.

Ukupna visina građevina određenih ovim planom ne može biti viša od 13,5 m.

Članak 40.

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

Visina krovne konstrukcije iznad vijenca do sljemena može iznositi najviše 1,5 m, a za javne garažne kuće najviše 10,0 m.

Članak 41.

Kod izgradnje u zaštićenoj urbanističkoj cjelini Fažane, kao i u široj zoni zaštite povijesne jezgre (rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih), maksimalna visina građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te se može odrediti i obavezna visina građevine, koja može biti viša ili niža od one određene ovim Odredbama, ali ne viša od najviše građevine u neprekinutom uličnom nizu, u odnosu na kojeg se određuje obavezna visina građevine.

Članak 42.

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

Iznimno, broj etaža može biti i veći, ali ne veći od četiri (4) nadzemne etaže i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijela građevinskih područja naselja Fažana označenih planskim oznakama (T1-1), (N1) i (M2).

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

Članak 43.

Kod izgradnje u zaštićenoj urbanističkoj cjelini Fažane, uzimajući u obzir širu i užu zonu zaštite, (rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih), maksimalni broj etaža građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te se može odrediti i obavezni broj etaža, koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim Odredbama, ali ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom uličnom nizu u odnosu na kojeg se određuje obavezni broj etaža.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 44.

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

Krovište stambenih i višestambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, mora imati pokrov od kanalisa ili

sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

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

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

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

Za osvjetljivanje potkrovlja, kada se taj prostor koristi kao etaža (mansarda) krovni prozori koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori), kao i izvedba strojarnica dizala i sličnih strojarskih instalacija (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.), dozvoljava se do najviše 30% krovne površine.

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

Izvedba krovnih terasa nije prihvatljiva unutar zaštićene povijesne cjeline Fažane,

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

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

Članak 45.

Lokacije za postavljanje manjih montažnih građevina i montažnih naprava određenih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 79/14, 41/15 i 75/15) određuju se odgovarajućim općinskim propisom, s time da se iste mogu postavljati samo na javne površine.

Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti.

Na području zaštićene povijesne jezgre Fažane potrebno je ishoditi posebne uvjete oblikovanja i prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 46.

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

Smjernice za uređivanje javnih površina unutar naselja

Članak 47.

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

Novi trgovi i parkovi moraju se prostornim planovima užih područja planirati poglavito uz građevine javne namjene (osnovnu školu, informativni punkt i prometni terminal Nacionalnog parka Brijuni, sakralne građevine i sl.), na način da se urbanistički i arhitektonski posebno naglasi njihova javna funkcija.

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

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

Unutar parkova mogu se planovima užih područja planirati i sjenice-nadstrešnice površine do 15 m² i manje vodne površine (fontane i sl.) površine do 12 m² kao i dječja igrališta.

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

Postavljanje skulptura, memorijalnih objekata i sl. na javnim površinama mora se utvrditi posebnim aktom općinskog vijeća.

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

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

Članak 48.

U zonama rekreacije, uređenim plažama, unutar građevinskog područja naselja Fažana, (određene planskom oznakom R7-1 i prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj. 1:5000) u zoni 15 m od mora dozvoljava se uređenje plaže (staze, sunčalište, tuševi, koševi za smeće, rasvjeta, tobogani, skakaonice, akquagan i sl.), dok se u preostalom dijelu uređenih plaža dozvoljava gradnja građevina u funkciji javne plaže: restoran-, sanitarni čvorovi, spremište za sportske rekvizite u sklopu kojeg se može 35% prostora namijeniti za ugostiteljske sadržaje (dnevna ponuda hrane, pića, sladoleda, slastica i sl.), igralište za odbojku na pijesku, boćališta, pješčenic za igru djece i sl. Nije moguće graditi nove građevine visokogradnje.

Veličina građevine ne smije prelaziti 150 m². Na jednoj plaži dozvoljava se jedna građevina.

Postojeće građevine unutar zone uređenih plaža mogu se adaptirati u cilju podizanja kvalitete i standarda ponude u skladu s namjenom zone.

Rekonstrukcijom postojećeg sanitarnog čvora unutar zone uređene plaže mora se omogućiti osobama s invaliditetom nesmetano korištenje istog. Obavezna je primjena novih naprednijih tehničkih rješenja i tehnologija.

Postojeći ugostiteljski građevine unutar zone uređene plaže može se održavati u cilju podizanja standarda ponude i primjene novih tehnologija. Vanjska terasa se može natkriti i zatvoriti, transparentnim montažnim elementima, u skladu s odredbama ovog PPUO-a.

Rekreacijske površine unutar građevinskog područja naselja Valbadon označene planskom oznakom R (određene i prikazane na kartografskom prikazu br. 4.B Građevinska područja u mj. 1:5000) negradive su zelene površine koje se mogu uređivati kao parkovne zelene površine s rekreacijskim sadržajima (trim staze, boćališta i sl.), ali bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

2.3.1. Zona male privrede i obrtništva "San Pellegrino" (I2) i poslovna zona „Barbo“ (K1,K2)

Članak 49.

Koncentracija obrtničkih i proizvodno-servisnih kapaciteta usmjeravat će se u zonu male privrede i obrtništva planiranu ovim PPUO-om na lokaciji San Pelegrino (I2). Unutar ove zone mogu se obavljati slijedeće djelatnosti:

- trgovina na veliko i malo
- automehaničarske, autolimarske, vulkanizerske servisne radionice,
- skladištenje i prodaja naftnih derivata i usluge putnicima i vozilima,
- proizvodnja namještaja, parketa i obloga,
- proizvodnja gipsanih građevinskih elemenata,
- proizvodnja drvene, metalne i plastične stolarije i ugradbenih elemenata,
- manji pogoni za pakiranje prehrambenih artikala (šećer, brašno, začini i sl.),
- proizvodnja i flaširanje alkoholnih i bezalkoholnih pića,
- proizvodnja maslinovog ulja i ostalih proizvoda od maslina,
- primarna prerada i pakiranje svježeg voća i povrća,
- primarna prerada i pakiranje morskih organizama,
- reciklažno dvorište sa sekundarnom obradom materijala,
- ugostiteljska djelatnost koja ne uključuje usluge smještaja.

Zona male privrede i obrtništva "San Pelegrino" (I2) te poslovne zone „Barbo“ (K1,K2) 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.

Veličina građevinskih čestica

Članak 50.

Kod industrijskih građevina (servisno – proizvodnih i prerađivačkih), te skladišnih građevina i većih građevina za trgovinu na veliko i malo - trgovačkih centara bruto površine veće od 1500 m²), veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 30 000 m².

Izgrađenost građevinskih čestica

Članak 51.

Kod industrijskih građevina (servisno - proizvodnih i prerađivačkih), te skladišnih građevina i većih građevina za trgovinu na veliko i malo (trgovačkih centara bruto površine većih od 1500 m²) k-ig se može kretati između 0,15 i 0,75.

Članak 52.

Koeficijent iskorištenosti čestice (k-is), u svim slučajevima navedenim u članku 51. ovih Odredbi, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,0.

Visina i broj etaža građevina

Članak 53.

U poslovnoj zoni „Barbo“ (K1,K2) te u zoni male privrede i obrtništva "San Pelegrino" (I2) dozvoljava izgradnja građevina koje mogu biti i više od 12 m ali ne više od 15 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje urbanističkim planom uređenja.

U predmetnim zonama dozvoljava se izgradnja građevina s najviše dvije nadzemne i jednom podzemnom etažom.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 54.

U zoni male privrede i obrtništva "San Pelegrino" (I2) te poslovnoj zoni „Barbo“ (K1,K2) pored izvedbe građevina s dvostrešnim kosim krovovima, dozvoljava se izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

2.3.2. Ugostiteljsko-turističke zone, turistički punktovi, ugostiteljsko zabavni centar

Članak 55.

Koncentracije turističke i ugostiteljske djelatnosti naročito će se razvijati u ugostiteljsko-turističkim zonama smještenim na obalnom dijelu, unutar prostora ograničenja, i u turističkim punktovima određenim ovim PPUO-om van prostora ograničenja, dok će se pojedinačne građevine gore navedenih djelatnosti izgrađivati i unutar građevinskih područja naselja, kako je utvrđeno u člancima od 32. do 44. ovih odredbi.

Ugostiteljsko-turističkim zonama i turističkim punktovima podrazumijevaju se zone ugostiteljsko-turističke namjene, standardi za izgradnju i uređenje kojih su utvrđeni posebnim propisima i PPIŽ-om.

Ugostiteljsko zabavni centar (TP-1) podrazumijeva ugostiteljsko - poslovnu namjenu (zabavni centar) bez mogućnosti smještaja.

Ugostiteljsko-turističke zone označene su planskom oznakom (T), a turistički punktovi planskom oznakom (TP) i prikazani na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000 i br. 4 Građevinska područja u mj.1:5000.

Članak 56.

Turistički i ugostiteljski kapaciteti će se graditi u slijedećim ugostiteljsko-turističkim zonama i punktovima, iskazanim maksimalnim kapacitetima:

tablica 2. - izdvojena građevinskih područja ugostiteljsko-turističkih zona

Zona	Kapacitet	Površina	Izgrađeni dio (u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar prostor ogranič	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	da	100
Fažana sjever	300	6,00	0,1	T2	3*/4*	da	30
Villa San Lorenzo	450	6,00	35	T1	4*	da	40
Bi Village	4 700	40,43	86	T1,T2,T3	3*/4*	da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi Village)	300	2,74	neizgrađen i neuređen	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	neizgrađen i neuređen	T1	3*/4*	ne	5
TP-4 Proštin	10	0,54		T1	3*/4*	ne	5
TP-3 Barbo	20	1,04		T1	3*/4*	ne	5
TP-5 Magornja	25	1,81		T1	3*/4*	ne	5
TP-6 Stancija Belzi	25	1,97		T1	3*/4*	ne	5
TP-1 Ugostiteljsko zabavni centar-Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	ne	5
Ukupno	7800	98,19					445

tablica 2a. – ugostiteljsko-turističke zone unutar građevinskih 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 prostor ograničenja	prostor ograničenja	prostor ograničenja

Članak 57.

Unutar ugostiteljsko-turističkih zona (T) unutar prostora ograničenja:

- najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije i dijelova obale,
- smještajne jedinice u autokampu i kampu ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način.

Veličina građevnih čestica

Članak 58.

Kod građevina koje će se graditi unutar ugostiteljsko-turističkih zona (T), veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m², a maksimalna veličina se ne određuje. Iznimno, površine turističkih punktova (TP) smatraju se jednom građevnom česticom i ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.

Kod kampova i turističkih naselja veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m², a maksimalna 15 ha.

Izgrađenost građevnih čestica

Članak 59.

Kod građevina koje će se graditi unutar turističkih punktova (TP) koeficijent izgrađenosti (k-ig) se može kretati između 0,1 i 0,5, a unutar ugostiteljsko-turističkih zona (T) unutar prostora ograničenja ne smije biti veći od 0,3.

Kod kampova se koeficijent izgrađenosti (k-ig) može kretati između 0,05 i 0,15, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice, (k-is) u svim slučajevima navedenim u ovom određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,2 unutar turističkih punktova (TP) odnosno najviše 0,8 unutar ugostiteljsko-turističkih zona (T) izvan naselja u prostoru ograničenja.

Visina i broj etaža građevina

Članak 60.

U ugostiteljsko-turističkim zonama (T) i turističkim punktovima (TP-2 do TP-6) planira se izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima, a unutar turističkog punkta (TP-1) ugostiteljske građevine bez smještajnih kapaciteta koje mogu biti visoke do 10,0 m, i ukupne visine do najviše 13,5 m ali i više, ukoliko tehnološki uvjeti rada (posebni propisi) uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje planom užeg područja. Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar predmetnih zona u prostoru ograničenja potrebno je kod izrade plana užeg područja izvršiti postupak krajobrazne analize i valorizacije sukladno odredbama PPIŽ-a, kojim se detaljnije uvjetuje maksimalna, odnosno obvezna visina građevina.

U predmetnim zonama dozvoljava se izgradnja građevina s najviše tri nadzemne i jednom podzemnom etažom, a izuzetno se kod izgradnje hotela i apart-hotela dozvoljava i korištenje potkrovlja za smještajne jedinice i druge komercijalne sadržaje.

Sve građevine u kampovima mogu biti najveće visine 6,0 m i imati jednu nadzemnu etažu.

Visina i broj etaža građevina

Članak 61.

U ugostiteljsko-turističkim zonama (T) i turističkim punktovima (TP-2 do TP-6) planira se izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima, a unutar turističkog punkta (TP-1) ugostiteljske građevine bez smještajnih kapaciteta koje mogu biti visoke do 10,0 m i ukupne visine do najviše 13,5m, ali i više, ukoliko tehnološki uvjeti rada (posebni propisi) uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje planom užeg područja. Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar predmetnih zona u prostoru ograničenja potrebno je kod izrade plana užeg područja izvršiti postupak krajobrazne analize i valorizacije sukladno odredbama PPIŽ-a, kojim se detaljnije uvjetuje maksimalna, odnosno obvezna visina građevina.

U predmetnim zonama dozvoljava se izgradnja građevina s najviše tri nadzemne i jednom podzemnom etažom, a izuzetno se kod izgradnje hotela i apart-hotela dozvoljava i korištenje potkrovlja za smještajne jedinice i druge komercijalne sadržaje.

Sve građevine u kampovima mogu biti najveće visine 6,0 m i imati jednu nadzemnu etažu.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 62.

U ugostiteljsko-turističkim zonama (T) i turističkim punktovima (TP), a pored izvedbe građevina s dvostrešnim kosim krovovima, dozvoljava se izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

Izgrađene strukture van građevinskih područja

Članak 63.

Polazeći od činjenice da najveći dio područja Općine Fažana zauzima poljoprivredno zemljište i da se razvoju poljoprivrede pridaje izuzetan značaj u privrednom razvoju općine, područja predviđena ovim PPUO-om kao poljoprivredne površine neće se smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim Odredbama.

Uvjeti formiranja zemljišnih kompleksa gospodarskih i stambeno-gospodarskih građevina van građevinskog područja utvrđeni su posebnim propisima te Odredbama PPIŽ-a, kao prostornog plana šireg područja.

2.3.3. Gospodarske građevine na poljoprivrednom zemljištu

Članak 64.

Na osobito vrijednim obradivim tlima (P1) utvrđenim ovim Planom mogu se graditi: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 20.000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 100.000 m², ribnjaci sa pripadajućim gospodarskim građevinama na kompleksima ne manjim od 200 000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 100 000 m².

Na vrijednim obradivim tlima (P2) utvrđenim ovim Planom mogu se graditi: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10 000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50 000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20 000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 20 000 m².

Na ostalim obradivim tlima (P3) utvrđenim ovim Planom mogu se graditi: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 5 000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 10 000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 5 000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 10 000 m².

Unutar prostora ograničenja se najmanja površina zahvata iz prethodnih stavaka određuje sukladno Zakonu.

Članak 65.

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

Udaljenost gospodarskih građevina za stočarsku proizvodnju od građevinskih područja, mora biti:

tablica 3.

Goveda i konji kom.	Ovce i koze (kom.)	Udaljenost od građevinskog područja /m/
do 10	do 50	50
10 do 20	50 do 100	100
više od 20	više od 100	200

Članak 66.

Gospodarske građevine moraju biti udaljene od ostalih prometnica i od granice katastarske čestice prema kojoj se izvode otvori najmanje 3 m.

Članak 67.

Građevni pravac istovjetna je s granicom površine gradivog dijela čestice koja je najbliža granici uz javnu prometnicu ili drugu javnu površinu.

Članak 68.

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

Članak 69.

Maksimalna površina pojedinih gospodarskih građevina iznosi:

- 50 m² za pčelinjake,
- 100 m² za spremišta za poljoprivredne strojeve i poljoprivredni alat,
- 10.000 m² za staklenike i plastenike,
- 3.000 m² za ostale gospodarske građevine i komplekse građevina (stočarske farme, vinarsko-vinogradarske građevine, građevine za primarnu obradu i čuvanje poljoprivrednih proizvoda).

Ukupna tlocrtna površina gospodarskih građevina, osim staklenika i plastenika, ne može biti veća od 20% katastarske čestice ili kompleksa čestica na kojoj se građevina nalazi.

Članak 70.

Poljoprivredne građevine se mogu priključivati na infrastrukturne građevine (vodovodne, elektroenergetske i telekomunikacijske) ukoliko za to postoje uvjeti, pod istim uvjetima kao i građevine u građevinskim područjima, dok se pročišćavanje otpadnih voda mora rješavati individualnim uređajima za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno važećim propisima i uvjetima nadležne službe za zaštitu voda.

Članak 71.

Gospodarske građevine, osim staklenika i plastenika, mogu u okviru maksimalno dozvoljene tlocrtno površine građevine ili kompleksa građevina imati uz osnovnu namjenu i jednu ili više drugih gospodarskih namjena.

Članak 72.

Gospodarske građevine mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

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

Članak 73.

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

Članak 74.

Gospodarske građevine ne mogu se graditi od priručnih i otpadnih materijala.

Vanjski zidovi gospodarskih građevina, koji su izgrađeni od betona, blokova od betona, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti ožbukani.

Članak 75.

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

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

Članak 76.

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

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

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

Članak 77.

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

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

Članak 78.

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

Članak 79.

Gospodarske zgrade ili naprave za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 5 metara.

2.3.4. Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima

Članak 80.

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam - na seoskim gospodarstvima mogu se graditi na vrijednim (P2) i ostalim obradivim tlima (P3) utvrđenima ovim Planom, i to na poljoprivrednim kompleksima najmanje površine 8000 m² za pretežito povrtlarski orijentirana domaćinstva, a 20 000 m² za pretežito stočarski orijentirana domaćinstva, uz uvjet zadovoljavanja min površine kompleksa utvrđen čl. 64. ovih Odredbi u skladu s kategorijom poljoprivrednog zemljišta.

Stambene jedinice unutar predmetnih kompleksa van građevinskih područja, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih kompleksa.

Članak 81.

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam predstavljaju komplekse građevina koji se sastoje od:

- stambene građevine
- gospodarskih građevina
- građevina za smještaj gostiju
- koeficijent izgrađenosti (k-ig) zemljišnog kompleksa za stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima može se kretati od 0,01 do 0,1,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) može biti jednak dvostrukom iznosu k-ig, ali najviše 0,2,

Stambena građevina može se graditi pod istim uvjetima (namjena, visina i broj etaža, uvjeti oblikovanja građevine) kao i građevine iste namjene u građevinskim područjima, s time da se unutar nje ne mogu obavljati poslovne djelatnosti.

Na seoskim gospodarstvima mogu se planirati ugostiteljsko-turističke djelatnosti u novim ili postojećim građevinama.

Građevine seoskog gospodarstva namijenjene „agroturizmu“ mogu sadržavati sve oblike ugostiteljstva i rekreacije u funkciji podizanja standarda ruralnih područja i pojedinih ruralnih domaćinstava te upotrijebiti i unaprijediti ponudu općine u ovim djelatnostima.

Građevine moraju oblikom, veličinom i građevnim materijalima biti u skladu s osnovnom građevinom odnosno s lokalnom graditeljskom tradicijom.

Uvjeti gradnje građevina za smještaj gostiju utvrđeni su posebnim propisima, te odredbama ovog PPUO-a koje se odnose na građevine turističkih punktova.

2.3.5. Građevine na šumskom zemljištu

Članak 82.

U sklopu šuma gospodarske namjene, a u vlasništvu Države, ovim se PPUO-om omogućava izgradnja jedne građevine za potrebe šumarstva i lovstva, koja može, uzimajući u obzir i okolno uređeno zemljište, sadržavati:

- ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava,
- prostorije za lovočuvara i lugara,
- prostorije za lovce (lovačka kuća) s pratećim prostorijama, bez smještajnih,
- Uređeno streljište za glinene golubove,
- manje uzgajalište pernate divljači.

Cijeli zemljišni kompleks (čestica) ne može biti veći od 5.000 m² i može se izgraditi samo na neobraslom šumskom zemljištu, a moraju se poštivati i sljedeći uvjeti:

- k-ig može iznositi 0,05, a k-is 0,1,
- građevina može biti visoka najviše 7,0 m te imati najviše dvije nadzemne etaže,

—za ostale uvjete oblikovanja građevine adekvatno se primjenjuju odredbe ovog PPUO-a koje se odnose na poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu.

2.3.6. Zone rekreacije

Članak 83.

Zone rekreacije - kupališta označena su planskim oznakama R3, (određeno i prikazano na kartografskom prikazu br. 1. „Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000) prostiru se uz obalu i između turističkih kompleksa komercijalnog i odmarališnog turizma. Unutar tih zona moguća je graditi i komunalne građevine, ali isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevati će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.

U zonama rekreacije graditi će se i uređivati putovi, trim staze, klupe za sjedenje i boravak, nadstrešnice, kupališta s malim plažnim građevinama, informativne table i putokazi, sanitarni čvorovi, kiosci za informativne djelatnosti, s time da građevine mogu biti samo prenosive građevine površine do 15 m² bruto površine. U zonama rekreacije uređivati će se i otvoreni tereni za rekreaciju (mini golf, bočališta, viseća kuglana, odbojka na pijesku, pješčanici za djecu i sl.), ali ne i građevine namijenjene sportu.

Unutar zone rekreacije u neposrednoj blizini izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene MUP-a moguća je rekonstrukcija postojećih sportskih igrališta u cilju održavanja i rekonstrukcije istih. Dozvoljava se gradnja jednostavnih i građevina gotove konstrukcije površine do 15 m².

Sve gore navedene građevine svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrcenja autohtonih i homogenih šumskih površina većih od 2,0 ha u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

Rekreacijske površine koje su označene planskom oznakom R (kartografski prikaz br 4. B Građevinska područja) nalaze se unutar građevinskog područja naselja Valbadon, a one označene planskom oznakom R6 (kartografski prikaz br 1 Korištenje i namjena površina) nalaze se izvan građevinskog područja naselja Valbadon. To su negradive zelene površine koje se mogu uređivati kao parkovne zelene površine s rekreacijskim sadržajima, ali bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

Zone rekreacije koje su planirane kao kupališta označene su planskom oznakom R3, kao površine izvan građevinskog područja (kartografski prikaz br 1 Korištenje i namjena površina), a površine unutar građevinskog područja naselja označene planskom oznakom R7-1 i R7-2 (kartografski br 4. B Građevinska područja) kao uređena plaža.

Površine uređenih plaža R7-1 u naselju planirane su ispred bivše tvornice „Badel“, a postojeća je glavno gradsko kupalište naselja Fažana.

Površine uređenih plaža R7-2 planirane su uz naselje Bi Village..

2.3.7. Građevine u zoni "Tambura"

Članak 84.

Područje obuhvata zone „Tambura“ namjenjuje se za deponiju građevinskog materijala (inertni otpad).

Površina za deponiju građevinskog materijala uređuje se temeljem propisa za III. zonu sanitarne zaštite i propisa za gospodarenje otpadom i UPU-a Tambura.

2.3.8. Groblje

Članak 85.

Za potrebe stanovništva Općine Fažana planira se izgradnja novog groblja, unutar kojeg se planira uređenje grobnih čestica (grobnica, niša), pješačkih staza, memorijalnog

središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele s pratećom urbanom opremom i infrastrukturom.

Novo se groblje planira sjeverno od građevinskog područja Valbandon, na kojemu se osigurava prostor za 100 godina u skladu s Pravilnikom o grobljima (NN99/02.) za mala groblja.

Za grobnu kapelu određuju se sljedeći parametri izgrađenosti:

- k-ig može iznositi 0,01, a k-is 0,1,
- građevina može biti visoka najviše 5,0 m, te imati najviše jednu nadzemnu etažu,

2.3.9. Infrastrukturne građevine

Članak 86.

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

Trasa infrastrukturnog koridora može varirati u odnosu na plansko rješenje, ali samo ako je projektom dokumentacijom dokazano da je bolje, racionalnije, tehnološki kvalitetnije rješenje ili uvjetovano specifičnom mikrolokacijom trase.

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

Članak 87.

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

Polazeći od tih osnova, osnovni pravci razvoja gospodarstva i Općine Fažana biti će sljedeće djelatnosti:

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

Turizam i ugostiteljstvo

Članak 88.

Utvrđivanje uvjeta smještaja turističke i ugostiteljske djelatnosti proizlazi iz važećih propisa iz te oblasti (a posebno uvjeta kategorizacije turističkih i ugostiteljskih građevina) te odredbi PPIŽ-a kao prostornog plana šireg područja.

Ovim se PPUO-om, u poglavlju 3.3.1.1. tekstualnog obrazloženja PPUO-a utvrđuju minimalni uvjeti za kategorizaciju turističko-ugostiteljskih građevina unutar turističkih zona i turističkih punktova.

Članak 89.

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

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

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

Posebni uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina utvrđeni su Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13), a od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su sljedeći:

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

Članak 90.

U pojasu širine 25 metara od morske obale osigurati će se javni prolaz uz obalu, te se u tom dijelu prostora mora osigurati kolni pristup svim vrstama interventnih vozila nadležnih službi.

Svi pristupi obali u gore spomenutom pojasu moraju se izvesti s potpunim izbjegavanjem stvaranja arhitektonskih barijera.

Promet i veze

Članak 91.

Djelatnost prometa i veza posebno će se razvijati unutar lučkog područja luke Fažana i Valbandon (luke javnog prometa), a moguće i unutar zone male privrede i obrtništva "San Pelegrino".

PPUO-om se u naselju Fažana osigurava površina parkirališne namjene za optimalno rješenje ulaznog-izlaznog cestovnog i pješačkog prometa na informativnog punkta NP Brijuni, kao i optimalni broj garažnih i parkiranih 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. Za navedene potrebe rezervirana je površina od cca 4,63 ha, označena planskom oznakom (NP) i prikazana na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000.

Na površini iz prethodnog stavka ovog članka gradi se temeljem prostornog plana užeg područja prema sljedećim općim uvjetima:

- površina se smatra jednom građevnom česticom i ne može se dijeliti na manje građevne čestice,
- na površini je moguća gradnja jedne građevine osnovne namjene do najviše 1.000 m² tlocrtne površine građevine od najviše dvije nadzemne i jedne podzemne etaže,

- ukupna visina građevine do najviše 10,0 m,
- udaljenost od regulacijskog pravca i od granica građevne čestice najmanje 10 metara,
- unutar građevine moguć je prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini od najviše 15% građevinske (bruto) površine,
- unutar građevine nije moguć smještaj stambene namjene,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

U luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja – Fažana osigurava prostor za operativni dio luke, komunalni dio luke, nautički dio luke, a sve u skladu s Pravilnikom o kriterijima za određivanje namjene pojedinog dijela luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja, način plaćanja veza, uvjete korištenja, te određivanja maksimalne visine naknade i raspodjele prihoda (NN br. 94/07 – u daljnjem tekstu Pravilnik NN br.94/07) Minimalni broj komunalnih vezova, a čine ih plovila građana i ribarski brodovi građana, čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave, ne smije biti manji od zatečenog u trenutku izrade Plana užeg područja kojim će se točno definirati kapacitet luke u skladu s navedenim Pravilnikom NN br. 94/07.

Luka Fažana i luka lokalnog značaja – Valbandon koristit će se za izletničke brodove i povremeni prijevoz putnika za redovnu brodsku liniju za NP Brijuni, a luka Valbandon posebno i za potrebe plovila MUP-a i Obalne straže.

Razvoj zračnog prometa prema Prostornom planu Istarske županije, a koji se odnosi na nove zračne luke i helidrome odvijat će se u skladu sa Zakonom o zračnom prometu te propisima za gradnju građevina i prateće infrastrukture.

Na području općine Fažana moguće je na površini nogometnog centra naselja Fažana (R8₁) urediti helidrom za interventne potrebe, a sve prema Pravilniku o helidromima (NN 24/11).

Poljoprivreda

Članak 92.

Na području obuhvata ovog PPUO-a se na poljoprivrednom zemljištu mogu graditi samo gospodarske i stambeno-gospodarske građevine pod uvjetima iz članka od 63. do 82. ovih Odredbi te infrastrukturne građevine iz članka 105.-109. ovih Odredbi, s time da se kod izgradnje unutar prostora ograničenja primjenjuje posebni propis.

Na području obuhvata ovog PPUO-a ne dozvoljava se izgradnja gospodarskih građevina za uzgoj monogastričnih životinja (peradi i svinja) osim za vlastite potrebe, i u količinama manjim od minimalnih količina prikazanih u tablici 3. u članku 65. ovih Odredbi.

Na području obuhvata ovog PPUO-a ne dozvoljava se izgradnja malih gospodarskih građevina (građevina za alat, strojeve i poljoprivredni materijal, manjih od 100 m²) na zasebnim česticama unutar prostora ograničenja i krajobrazne cjeline Istarskog priobalja.

Na osobito vrijednim obradivim tlima (P1) utvrđenim ovim PPUO-om isključuje se mogućnost izgradnje stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, kao i izgradnje malih gospodarskih objekata (pomoćnih građevina za držanje alata i strojeva, poljoprivredne opreme i sl.).

Mala privreda i obrtništvo, trgovina i usluge

Članak 93.

U zoni male privrede i obrtništva "San Pelegrino" (I2) mogu se graditi samo građevine čija je namjena utvrđena u članku 49. ovih Odredbi.

U zoni poslovne namjene Barbo (K1,K2) i u zoni male privrede i obrtništva "San Pelegrino" (I2) ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

Građevne čestice u ovoj zoni moraju biti zazelenjene visokim raslinjem na najmanje 20% površine čestice, a posebno u rubnim dijelovima prema susjednim česticama.

Održavanje autobusa i drugih gospodarskih vozila i građevinskih strojeva se može predvidjeti samo u zoni male privrede i obrtništva.

Parkirališna mjesta moraju se planirati u sklopu iste ili izdvojene vlasničke čestice.

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Javna uprava

Članak 94.

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

Predškolski odgoj

Članak 95.

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

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

Osnovno školstvo

Članak 96.

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

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

Javne djelatnosti

Vatrogasna zajednica

Članak 97.

Na području građevinskog područja naselja Fažana određene su dvije površine namijenjene potrebama vatrogasne zajednice:

D1 – površina od cca 0,35 ha namijenjena izgradnji javne građevine dobrovoljnog vatrogasnog društva Općine Fažana,

T2-1 – površina od cca 1,65 ha namijenjena novoj lokaciji za izgradnju građevina za potrebe odmarališta i vježbališta Hrvatske vatrogasne zajednice.

Površine iz prethodnog stavka ovog članka određene su i prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000.

Na površini iz prvog stavka ovog članka planske oznake (D1) gradi se temeljem prostornog plana užeg područja (UPU) prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je cca 0,35 ha namijenjena gradnji građevina dobrovoljnog vatrogasnog društva te javnih prometnih i javnih zelenih površina,
- na površini je moguća izgradnja složene građevine,

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

Na površini iz prvog stavka ovog članka planske oznake (T2-1) gradi se temeljem prostornog plana užeg područja (UPU) prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je cca 1,65 ha je namijenjena gradnji odmarališta i vježbališta Hrvatske vatrogasne zajednice te javnih prometnih i javnih zelenih površina.
- moguća je izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene kapaciteta 100 postelja,
- koeficijent izgrađenosti (k-ig) se može kretati između 0,1 i 0,5,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) se određuje kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,5,
- visina građevine 10 m,
- ukupne visine 13,5 m,
- ako geotehnički uvjeti to dopuštaju moguća je izgradnja jedne podzemne etaže,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice najmanje 5 m i 10 m od regulacijskog pravca javne i/ili prometne površine,
- građevine se mogu kategorizirati sukladno važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata,
- uređenje površine vježbališta za vatrogasce,
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu s ovim Odredbama.

Mjesna tržnica

Članak 98.

Planira se izgradnja nove mjesne tržnice u sklopu novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana (*označen planskom oznakom M2 i prikazan na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj. 1:5000*).

Nova tržnica mora sadržavati otvoreni prostor za štandove veličine cca 300 m², te još 300 m² zatvorenog poslovnog prostora (ugostiteljstvo, trgovine, uslužni servisi) uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača.

Potrebna parkirališna mjesta tržnice riješit u sklopu zajedničkog parkirališta (javne garaže) poslovnog centra naselja Fažana (M2).

Uvjeti za izgradnju određeni su u članku 161. ovih Odredbi.

Trgovački centar (K2)

Članak 99.

Na području građevinskog područja naselja Fažana određena je površina od cca 1,16 ha namijenjena izgradnji manjeg trgovačkog centra (*označena planskom oznakom K2 i prikazana na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000*).

Na površini (K2) iz prethodnog stavka ovog članka gradi se temeljem prostornog plana užeg područja prema sljedećim općim uvjetima:

- površina je namijenjena gradnji trgovačkog centra te javnih prometnih i javnih zelenih površina.
- na površini se može graditi jedna poslovna građevina pretežito trgovačke namjene,
- koeficijent izgrađenosti (k-ig) površine iznosi do najviše 0,45,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) se određuje kao dvostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig),
- građevina može imati do najviše dvije nadzemne etaže (P+1) ukupne visine do 10 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5,0 m i najmanje 10,0 m od regulacijskog pravca od javne i/ili prometne površine,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguć je prostor uslužnog sadržaja (ugostiteljstvo, apoteka, postolar i sl.) koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini do 25 % građevinske (bruto) površine,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu s ovim Odredbama uz mogućnost korištenja susjedne čestice, s čijim se vlasnikom prethodno mora trajno riješiti pravni odnos,
- postojeća prilazna ulica uređuje se kao pješačka aleja unutar javnih zelenih površina.

Kultura, sport i rekreacija

Sport i rekreacija

Članak 100.

PPUO-om su određene površine namijenjene za sport i rekreaciju unutar građevinskih područja naselja Fažana i Valbadon (*prikazane na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000*) u cilju očuvanja prostora za potrebe odvijanja sportsko-rekreacijskih potreba stanovništva, gostiju te članova i igrača nogometnih klubova, a to su:

- R8₁ nogometni centar u naselju Fažana površine cca 5 ha i
- R8₂ sportski centar u naselju Valbadon površine cca 1,2 ha.

Na površinama iz prethodnog stavka ovog članka graditi će se i uređivati javne građevine i površine namijenjene sportu i rekreaciji i to:

- na površini R8₁ predviđena je izgradnja dvaju nogometnih igrališta (glavno i pomoćno), građevine s pratećim sadržajima, tribine i druge građevine potrebne za rad nogometnog centra,
- na površini R8₂ predviđena je izgradnja jednog nogometnog igrališta, građevine s pratećim sadržajima (svlačionice, sanitarije i klupske prostorije) i drugi sportsko-rekreacijski sadržaji. Moguća je izgradnja manjih isključivo montažnih tribina.

Na površinama iz prethodnog stavka ovog članka gradi se temeljem prostornog plana užeg područja (UPU) prema sljedećim općim uvjetima:

- svaka površina namijenjena je gradnji građevina iz prvog stavka ovog članka te javnih prometnih i javnih zelenih površina,
- koeficijent izgrađenosti (k-ig) građevne čestice do najviše 0,8, od čega građevine visokogradnje do najviše 0,1,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje određuje se kao trostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig) unutar površine $R8_1$ odnosno dvostruki unutar površine $R8_2$,
- ukupne visine do 13,5m unutar površine $R8_1$ odnosno 10 m unutar površine $R8_2$,
- udaljenost građevine visokogradnje od granice građevne čestice najmanje 5,0 m odnosno $h/2$ ukoliko je građevina viša od 10 m,
- udaljenost građevine visokogradnje od regulacijskog pravca uz javne i/ili prometne površine najmanje 10 m,
- udaljenost sportskih terena od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca uz javne i/ili prometne površine najmanje 5 m,
- građevina visokogradnje je prvenstveno namijenjena pratećim sadržajima sporta i rekreacije (svlačionice, teretane, ambulanta i sl.) dok je manji dio od 25% građevinske bruto površine građevine moguće namijeniti pratećim sadržajima kao što su ugostiteljstvo (bez smještajnih jedinica), trgovina i dr. uslužne djelatnosti,
- građevne čestice moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- iznimno, u slučaju površine $R8_2$, širina prometne površine može biti i manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje,
- građevne čestice moraju imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu s ovim Odredbama,
- unutar površina 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 i sl.

Također se mogu graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine kao i postavljati urbana oprema.

U izdvojenom građevinskom područje izvan naselja namijenjenom rekreaciji (R7-2) kao uređeno kupalište s javnim pristupom i javnim parkiralištem, plažnim sadržajima, dječjim igralištima, sanitarijama i fitnessom na otvorenom prostoru te s ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, može se graditi u skladu sa sljedećim uvjetima:

- površina građevinske čestice je 1,83 ha,
- građevina je udaljena od obalne crte najmanje 15,0 m, a od susjednih međa najmanje 5,0 m,
- maksimalna bruto površina građevine je 150,00 m²,
- građevine je prizemnica s mogućom izgradnjom krovne terase, odnosno visine do sljemena krova najviše 5,0 m,
- čestica mora imati priključak na javnu prometnu i osnovnu komunalnu infrastrukturu, a parkirališta u skladu s ovim Odredbama,
- najmanje 40% čestice treba biti uređeno s krošnjastim stablima,
- plaža i plažne građevine moraju biti pristupačne osobama s poteškoćama u kretanju,
- plaža se oprema u skladu s uvjetima za uređene plaže.

Kultura

Članak 101.

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

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

Površina na lokalitetu „Budičin“ u naselju Fažana označena je planskom oznakom (D8) i određena na kartografskom prikazu br. 4 Građevinska područja u mj.1:5000.

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

- površina građevne čestice je 1,34 ha namijenjene gradnji polivalentne građevine te javnih prometnih i javnih zelenih površina,
- može se graditi jedna građevina osnovne namjene (polivalentna dvorana) najviše do tri (3) nadzemne etaže,
- koeficijent izgrađenosti (k-ig) građevne čestice do najviše 0,45,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) ne može iznositi više od 1,5,
- ukupne visine do najviše 13,5 m. Iznimno, i više sukladno posebnim propisima za sportske građevine,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5,0 m odnosno h/2 ukoliko je građevina viša od 10 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca uz javne i prometne površine najmanje 10,0 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguć je prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini od najviše 25% građevinske (bruto) površine,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu s ovim Odredbama.

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

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

Članak 102.

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

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

Komunalnu infrastrukturu potrebno je u pravilu planirati izvan kolnih površina županijskih i lokalnih cesta.

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

Članak 103.

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

Spojeve na županijske i lokalne ceste na području obuhvata PPUO potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

Pristup građevnih čestica na županijske i lokalne ceste potrebno je ovim PPUO-om propisanim urbanističkim planovima uređenja planirati preko sabirnih i ostalih ulica.

Članak 104.

Prostorni plan određuje izgradnju novih i rekonstrukcija postojećih cesta u cilju poboljšanja ukupne cestovne mreže te osiguranja boljeg prometnog povezivanja i kvalitetnijeg pristupa do pojedinačnih stambenih područja.

Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama i na temelju Prostornim planom utvrđene cestovne mreže razvrstanih i nerazvrstanih javnih cesta i putova.

Širina koridora za pojedine kategorije cesta su prostori u kojima nije dozvoljena gradnja ili rekonstrukcija građevina visokogradnje, a utvrđuju se kako slijedi:

Kategorija ceste	Širina koridora (m)	
	Postojeća građevina	Planirana građevina
Županijske ceste	40	70
Lokalne ceste	30	50

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

Osim prometnica koje su utvrđene u grafičkom dijelu PPUO-a, planovima užih područja i odgovarajućim aktima kojima se odobrava gradnja, mogu se utvrditi i prometnice nižeg značaja, kao nerazvrstane ceste i ostale prometne površine.

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

Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim građevinskim područjima, cjelinama od povijesnog značenja ili u posebnim okolnostima ne može ostvariti slobodni profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava, može se odobriti i smanjenje profila (gabarita) ceste posebnim propisom za područje općine Fažana.

Postojeće prometnice u izgrađenim dijelovima naselja, iznimno se zadržavaju u zatečenom profilu, koji za dvosmjerni promet treba osigurati širinu kolnika od min. 5,0 m, a za

jednosmjerni minimalno 3,0 m te su tada kolno pješačke odnosno sukladno važećem Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Čvorište Vodnjan - jug u koridoru državne ceste D-3 (koje se nalazi na području Općine Vodnjan) potrebno je izvesti sa svim pristupnim pravcima, a posebno s pristupnim pravcem Magornja - čvorište Vodnjan - jug i rekonstrukcije postojećih prometnica od istog do županijske ceste Ž 5115.

Novoplanirana sabirna prometnica Puntizela (područje Grada Pule) - Šurida - Ližnjamoro (područje Općine Vodnjan) - Valmarin (područje Grada Pule) - Zračna luka Pula (područje Općine Ližnjan), u dijelu obuhvaćenom PPUO-om, izvesti će se unutar planiranog koridora širine 40 m i spojem na Ž 5115 čvorom u jednoj razini.

Novoplanirana obilaznica naselja Fažana izvesti će se u skladu sa Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN110/01).

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

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

Benzinske postaje mogu se graditi izvan građevinskog područja uz prometnice sukladno posebnim propisima.

Benzinske postaje grade se uz javne ceste izvan građevinskih područja naselja neposrednom provedbom ovog Plana sukladno posebnim propisima.

Omogućava se planiranje benzinskih postaja ovim PPUO-om propisanim urbanističkim planovima uređenja naselja i na drugim lokacijama za koje se mogu osigurati odgovarajući prometni uvjeti i mjere zaštite okoliša u odnosu na kontaktnu namjenu prostora.

Planom su određene benzinske postaje kao prometne građevine – dio ulice i to postojeće benzinske koje se mogu zadržati i planirane benzinske postaje koje se grade uz ulice ili na morskoj obali.

Benzinske postaje mogu se graditi i na drugim lokacijama pod uvjetom da su smještene u gospodarskim zonama za proizvodnu i poslovnu namjenu te unutar luka

Točna lokacija planiranih benzinskih postaja odredit će se:

- ovim PPUO-om propisanim urbanističkim planovima uređenja,
- idejnim projektom.

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

Benzinske postaje se grade odnosno postojeće rekonstruiraju prema slijedećim općim uvjetima:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice je 0,3 uz uvjet da tlocrtna površina prateće građevine može biti do najviše 300m²,
- dopuštena je jedna (1) etaža, ukupne visine do najviše 6 m,
- prostor s agregatima za istakanje goriva može se natkriti nadstrešnicom do najviše 200m² tlocrtnne površine, ukupne visine do najviše 8 m,
- prateća građevina i nadstrešnica moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 5m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Postojeće benzinske postaje rekonstruiraju se prema uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, a ako uvjeti ne odgovaraju rekonstruiraju se u postojećim gabaritima i uz uvjet da se granične vrijednosti ne smanjuju (tlocrtnne površine ne povećavaju ako su postojeće veće od dopuštenih i postojeće udaljenosti ne smanjuju ukoliko su postojeće udaljenosti manje od dozvoljenih).

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

Plinifikacija

Članak 105.

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

U sigurnosnom pojasu iz prethodnog stavka zaštitni pojas je

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

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

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

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

Zaštitni sigurnosni prostor oko pojedinih građevina i instalacija određen je:

- Zakonom o osnovama sigurnosti transporta naftovodima i plinovodima (Sl. list 26/85),
- Zakonom o rudarstvu (NN 56/13),
- Pravilnikom o tehničkim normativima pri istraživanju i eksploataciji nafte, zemnih plinova i slojnih voda (Sl. list 43/79), Pravilnika o tehničkim normativima i uvjetima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (Sl. list 6/85) i Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za određivanje minimalnih udaljenosti objekata i cjevovoda u vlasništvu INA, d.d., SD Istraživanje i proizvodnja nafte i plina od građevina u prostoru (oznaka projekta: 2842-E, rujan 2013. godine).

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

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

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

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

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

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

Elektroenergetika

Članak 106.

Elektroenergetska mreža naponske razine 35 i 10 kV biti će zamijenjena 110 i 20 kV naponskom razinom.

Unutar građevinskih područja naselja i drugih izdvojenih zona izgradnja 20 kV mreže izvoditi će se isključivo kabliranjem. Iznimka su stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima.

U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja (turističke zone: Fažana - Pineta, Fažana - sjever, Valbandon - jug, zona male privrede i obrtništva: San Pelegrino i ostalim izdvojenom građevinskim područjima gospodarske namjene koja se nalaze izvan prihvatljivog dosega postojeće niskonaponske mreže), ili na lokacijama uz takva građevinska područja, graditi će se nove 20/0,4 kV trafostanice, a po potrebi i posebnim uvjetima poduzeća za distribuciju električne energije, i nova 20 kV kabelska mreža. Lokacije građevina i trase mreža unutar ovih zona utvrditi će se planovima užeg područja.

Telekomunikacije

Članak 107.

Pored proširenja kapaciteta postojećih komutacijskih građevina fiksne telekomunikacijske infrastrukture, planira se izgradnja novih komutacijskih građevina - UPS-a (udaljenog pretplatničkog stupnja) unutar građevinskog područja naselja Fažana i građevinskog područja naselja Valbandon. Lokacije UPS-a utvrditi će se prostornim planom užeg područja.

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

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

Prilikom planiranja novih koridora vodova treba primijeniti sljedeća načela:

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

Predviđa se znatan porast telekomunikacijskog prometa u pokretnim komunikacijama, za što će biti potrebno pojačati postojeće osnovne postaje prometa (samostojeće stupove) izvan područja općine, ali s mogućnošću izgradnje i jedne osnovne postaje na području općine. Nova osnovna postaja će se graditi izvan urbaniziranog područja i izvan područja obuhvata zaštićenih kulturnih dobara, a ukoliko nije moguće odrediti lokaciju van naselja koja odgovara tehničkim uvjetima postavljanja, moguće je njihovo postavljanje na rubnim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja. Najmanja udaljenost bazne stanice od najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine samog antenskog stupa stanice. Osnovna postaja imat će građevni dio koji mora poslužiti za postavljanje više uređaja postojećih i budućih operatera.

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanja kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi slijedećih generacija). U skladu s navedenim planovima, uz postojeće i trenutno planirane lokacije osnovnih postaja koje se instaliraju na postojeće građevine, na području obuhvata PPUO-a potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje dodatnih osnovnih postaja s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom. Osnovne postaje mogu biti postavljene na samostojeće antenske sustave različitih izvedbi na građevinama (krovnim prihvatima na postojećim građevinama, a moguće i na sustav stupova javne rasvjete).

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na

postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

PPUO-om je određena planirana elektronička komunikacijska zona (unutar radijusa 1500m) za smještaj antenskih stupova.

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

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

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja lokacijske dozvole.

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

Prostornim planovima užih područja planirati izgradnju potpune KK infrastrukture u koridorima javnih površina širine 1 m s obje strane prometnica, uz sljedeće napomene:

- postojeće TK kapacitete treba izmjestiti u novoizgrađenu KK infrastrukturu,
- privode KK planirati za sve građevne čestice na području obuhvata PPUO,
- kapacitete i trasu KKf veličine zdenaca KK i broj cijevi planirati sukladno koncentraciji stambenih i poslovnih građevina.

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

U slučaju potrebe izgradnje magistralnih EKI kapaciteta za povezivanja susjednih područja, potrebno je omogućiti formiranje koridora za kapacitete koji nisu u funkciji samog područja iz obuhvata plana.

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

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezne su uskladiti odredbe dokumenata prostornog uređenja iz svojeg djelokruga s odredbama Uredbe o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 139/2012) prigodom njihove prve izrade, ili prve izrade njihovih izmjena i/ili dopuna nakon stupanja na snagu ove Uredbe, a do usklađenja dokumenata prostornog uređenja s odredbama ove Uredbe, neposredno se primjenjuje ova Uredba.

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

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

- Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN 88/01),
- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN 73/2008 i 90/2011),
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007,38/2009,55/2011 i 90/2011),

- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/2009),
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i -povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN 42/09),
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN 155/2009),
- Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 139/2012).

Vodoopskrba

Članak 108.

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

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- koridor služnosti za magistralne cjevovode (iznad profila DN 200) je 6m + 6m,
- koridor služnosti ostalih cjevovoda (manjih profila od DN 200) je 2m + 2m,
- koridor služnosti za cjevovod do Ø 300 je 6 m (3 m lijevo i desno),
- koridor služnosti za cjevovod veći od Ø 300 je 8 m (po 4 m lijevo i desno).

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina vodoopskrbe unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od Vodovoda Pula d.o.o., uz obaveznu izradu detaljnog hidrauličkog proračuna te ishođenja dokumentacije sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13).

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu projektirati unutar koridora javnih prometnica;
- dubina kanala vodovodna mrežu mora osiguravati pokriće tjemena cijevi s minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini teren;
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i električnog kabela, električni kabel se postavlja ispod vodovodne mreže na razmaku od najmanje 30 cm i to u zaštitnu cijev;
- vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijske cijevi ili kroz reviziono okno kanalizacije;
- kanalizacijska cijev oborinskih i fekalnih voda treba biti udaljena od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizacijska cijev se postavlja ispod cjevovoda pitke vode.
- minimalni razmak TK kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i TK kabela, TK kabel se polaže ispod vodovodne mreže i to u zaštitnu cijev;
- razmak između vodovodne mreže i plinovoda mora biti u uzdužnom pravcu najmanje 50 cm. Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i plinovoda, plinovod se polaže ispod vodovodne mreže na primjerenom razmaku uz označavanje trakom;
- potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom;
- za projekte prema ovim posebnim uvjetima potrebno je u postupku ishođenja akata, kojim se odobrava građenje predmetnih zahvata, ishoditi Potvrdu o suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Vodovoda Pula sukladno važećem Zakonu o vodama;

- potrebno je pri izradi projektne dokumentacije poštivati važeće zakonske propise, uredbe i norme,

Svi tehnički uvjeti izgradnje i projektiranja te priključenja građevina na vodovodnu mrežu moraju se uskladiti sa Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodne usluge javne vodoopskrbe Vodovoda Pula br. 1321/2013 od 01.03.2013., donesene na temelju odredbe čl. 215 Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13).

Odvodnja

Članak 109.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema čl. 67. Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13) postupanje s otpadnim vodama na području jedinice lokalne samouprave određeno je odlukom o odvodnji otpadnih voda. Za područje općine Fažana donesena je „Odluka o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Grada Pule i Općina Fažana, Ližnjan, Marčana, Medulin i Vodnjan” (Sl.N. IŽ 01/2001).

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

Prije izrade tehničke dokumentacije za građenje pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 143 Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 5 Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96).

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

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

Kod izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina odvodnje unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishodovati posebne uvjete projektiranja, građenja i priključenja od Pula Herculanea-e d.o.o. Pula, obavezno izraditi detaljni hidroulički proračun te ishoditi dokumentaciju za građenje sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13).

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

i ostale kolektore potrebno je osigurati:

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

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

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

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

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

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

- odvodnja oborinskih voda planira se sa svih kolno pješačkih površina i platoa, sa svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda, kao i iz prirodnih depresija,
- oborinske vode mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sustava sukladno članku 67 Zakona o vodama,
- sva oborinska kanalizacija mora biti potpuno vodonepropusna,
- prije ispuštanja onečišćenih oborinskih voda u recipjent ili spremnike za korištenje tih voda za tehnološke potrebe, iste će se tretirati preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje (separator, mastolov, pjeskolov),

- građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici, a s javnih površina i građevina gradi i održava Općina Fažana,
- oborinska odvodnja slivnog područja Fažana sjever I, dio Vodnjanske ceste od raskrižja s Vlačićevom ulicom te sjeverni dio iznad tog područja (Proštin, Perojska i Vodnjanska cesta) riješit će se na način da se oborinske vode priključe na primarni kolektor položen u trupu novo-projektirane prometnice zone DPU Fažana sjever I do izljeva u more,
- oborinske vode zone Fažana sjever II i dio starogradske jezgre Fažane priključiti na postojeći oborinski kolektor u Ulici 1. svibnja, kojeg treba produžiti i ugraditi u lukobran kao obalni ispust,
- odvodnju oborinskih voda dijela starogradske jezgre potrebno je rekonstruirati zajedno s postojećim ispustima,
- treba rekonstruirati i postojeći oborinski ispust stambene zone Fažana jug II,
- postojeći otvoreni betonski kanal za odvodnju oborinskih voda u zoni UPU Ribnjak treba zamijeniti cijevima odgovarajućeg profila jer se na njega priključuje cijelo slivno područje naselja Valbandon.

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

Rješenje odvodnje bujičnih voda Fažane rješava se odvodnim kanalima prikazanim u grafičkim dijelovima ovog plana.

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

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

Ostali uvjeti vidljivi su u Tekstualnom obrazloženju PPUO-a, poglavlju 3.5. - Razvoj infrastrukturnih sustava.

Priključak građevne čestice na niskonaponsku električnu mrežu

Članak 110.

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

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

Članak 111.

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

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

Članak 112.

U područjima koja će se urediti planovima užeg područja potrebno je u planovima uređenja predvidjeti električnu snagu (kW) po jedinici površine određene namjene i po tome isplanirati potreban broj transformatorskih stanica. Za transformatorske stanice potrebno je definirati mikrolokacije, veličinu čestice i trasu.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu

Članak 113.

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

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

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

Priključak građevine na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Članak 114.

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

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

Za građevine koje se sukladno ovim odredbama mogu graditi izvan građevinskih područja kao i za izdvojena građevinska područja izvan naselja određena ovim PPUO-om, a koje se ne mogu spajati na sustav javne odvodnje, odnosno do mogućeg priključenja na sustav javne odvodnje, uvjetuje se izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja, te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima. Isto se odnosi i na izdvojena građevinska područja turističkih punktova „Margonja“, "Bronza", "Belzi", ugostiteljsko zabavni centar (TP1) „Marana“, reciklažno dvorište i deponiju građevinskog materijala te zonu male privrede i obrtništva "San Pellegrino", .

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

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

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

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

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

Nužna je rekonstrukcija kolektora otpadnih voda s pripadajućim crpnim stanicama i tlačnim vodom: Valbandon-Fažana-crpna stanica Badel, PO-kolektor Vodnjan Peroj, te rekonstrukcija uređaja "Peroj" s ispustom u more.

Planirani kolektor za otpadne vode poslovnog parka Tison u Gradu Vodnjanu priključuje se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Peroj" kao i naselje Veldenaga na kanalizaciju Fažanske ceste na području Šuride.

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

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

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

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

Priključak građevne čestice na telekomunikacijsku mrežu

Članak 115.

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

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

Priključak građevne čestice na plinoopskrbnu mrežu

Članak 116.

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

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

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

Priključak građevne čestice na prometnu površinu

Članak 117.

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

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

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%.

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

Članak 118.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnom površinom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Izuzetno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbadon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako

se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m.

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

Članak 119.

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake. Izuzetno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbadon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m.

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

Članak 120.

U slučaju kada se između građevne čestice i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine /zeleni pojas, odvodni jarak i drugo/ kolni i pješački ulaz se omogućava preko tih javnih površina.

Članak 121.

Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

Članak 122.

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

Članak 123.

Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda važnosti (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja.

Članak 124.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 125.

Izuzetno, od čl. 117 i 125. ovih Odredbi, PPUO-om su određeni izgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja i označeni planskom oznakom N2 (*prikazano na kartografskom*

prikazu br.4.B Građevinska područja u mj.1:5000) unutar kojih se dozvoljava neposredan pristup građevnih čestica na postojeće prometne površine (kolno pješačke) čija je širina manja od 3,0 m, pod uvjetom da je isto moguće temeljem Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.

6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

Članak 126.

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina sadržane su u poglavljima 3.7.2., 3.7.3. i 3.7.4. tekstualnog obrazloženja PPUO-a a na odgovarajući način su prikazane na kartografskim prikazima 3.1. i 3.2. grafičkog dijela PPUO-a.

Na području općine Fažana ne nalazi se niti jedno područje zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

Dijelovi područja općine Fažana sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13) nalaze se u obuhvatu:

- međunarodno važnog područja za ptice HR1000032, Akvatorij zapadne Istre,
- područja važnog za očuvanje vrsta i stanišnih tipova POVS-HR2000604 Nacionalni Park Brijuni

Za područja iz prethodnog stavka ovog članka odredbama PPIŽ propisuje se obaveza ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu za planirane zahvate u području ekološke mreže (sukladno Zakonu o zaštiti prirode NN 80/13) što se i ovim PPUO-om preuzima.

Mjere očuvanja biološke raznolikosti

Članak 127.

Na otvorenim sastojinama gariga *Cisto-Ericetum arborae* (bušik bušina i velikog vrijesa) vidljiva je stalna regresija ove zajednice prema m akiji hrasta crnike i crnog jasena. Do istog dolazi radi smanjenja ispaše, tj. radi smanjenja stočnog fonda. Na mjestima gdje je regresija vidljiva, potrebno je garige održavati ispašom, kako bi se zadržala karakteristična ljepota krajolika na kojem su navedeni garizi razvijeni.

Kako sustavna istraživanja malakofaune ne postoje, a na temelju općeg europskog stanja kopnene malakofaune i veoma skromnih literaturnih podataka, mogu se istaknuti kao ugrožene vrste i podvrste koje obitavaju na područjima intenzivne urbanizacije i turizma, a pogotovo one koje se javljaju u priobalnom području (neke vrste rodova *Delima* i *Medora*). Prilikom planiranja takvih zahvata u priobalju, svakako je potrebno saznati nulto stanje malakofaune priobalja općine Fažana, te na temelju dobivenih podataka propisati mjere zaštite.

Zabranjena je svaka radnja kojom se zakonom zaštićene i ugrožene vrste ometa i uznemiruje u njenom prirodnom okolišu, kao i ubijanje, otuđivanje prodaja i kupnja zaštićenih vrsta.

Prilikom zahvata u prostoru na istraženim i zaštićenim staništima potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode od tijela nadležnog za upravno područje zaštite prirode.

Mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti

Članak 128.

Za cjelokupno područje Općine Fažana potrebno je predvidjeti mjere zaštite krajobraznih vrijednosti, i to stoga što dio Općine čini sastavni dio krajobrazne cjeline Istarskog priobalja (obalno područje), a preostali dio ima osobine kultiviranog agrarnog krajobraza na odlično očuvanoj matrici antičke centurijacije.

Stoga, nužno je potrebno ograničiti širenje građevinskih područja prema temeljnim krajobraznim vrijednostima, a neizgrađena područja između građevnih cjelina dijelova naselja i drugih gospodarskih zona moraju se zadržati kao poljoprivredne površine ili šume

posebne namjene, ili se pak mogu uređivati kao rekreacijske površine sa snažno izraženim parkovnim oblikovanjem.

Područja u kojima je visoka vegetacija oštećena požarima ne smiju se obnavljati alohtonim vrstama, koje bi mogle promijeniti teksturu i specifične kolorističke odnose koje je stvorila priroda.

Prilikom infrastrukturnih i građevinskih radova bilo koje vrste treba izvršiti dokumentaciju postojećih kažuna i suhozida (geodetski i arhitektonski snimak, fotodokumentaciju), te ishoditi posebne uvjete zaštite od nadležnog konzervatorskog odjela.

U potpunosti se zabranjuje rušenje postojećih suhozidnih građevina (kažuna), a suhozidi između polja moraju se u najvećoj mogućoj mjeri ostaviti intaktnima.

Otvaranje novih otvora u suhozidima, radi pristupa novoformiranim poljoprivrednim česticama, uvjetuje se oblikovanjem tradicionalnog ulaza s masivnim kamenim graničnicima i drvenom ogradom.

Zatečene građevine izgrađene bez građevne dozvole izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPUO-om uklanjaju se, a unutar građevnih područja se preoblikuju sukladno ovom PPUO i planovima užih područja.

Područja krajobraza posebno ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskih područja, na kojima se primjenjuju mjere sanacije uklanjanjem bespravnih građevina i rekultivacijom, tj. preoblikovanjem izvornog krajobraza prikazane su na grafičkom prikazu 3.4. ovog PPUO.

Rekultivacija se mora provesti na način da se u potpunosti uklone manje vrijedni građevni objekti (spremišta, nadstrešnice, betonirane podloge za kamp kućice, provizorne sanitarije ili sl.), nakon čega površine treba agrotehničkim mjerama osposobiti za nove trajne kulture (vinogradi, maslinici, voćnjaci).

Postojeće građevine van građevnih područja male graditeljske vrijednosti moraju se obnoviti radi preoblikovanja do razine graditeljske vrijednosti uobičajenih za građevine unutar građevnih područja, što znači primjenu trajnih materijala prilagođenih ambijentu (zidana građa - kamen, opeka, kvalitetna drvena građa), uz izbjegavanje metalne (limene) i salonitne građe za pokrov, a sve sukladno ovom PPUO.

Mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine

Članak 129.

Na području obuhvata PPUO nalaze se slijedeća registrirana kulturna dobra:

- Povijesna jezgra Fažane upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. RRI-299, rješenjem Konzervatorskog zavoda u Rijeci VJ-344/1-72, od 15.05.1972.g.,
- Crkva Sv. Elizeja upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-866, Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture, KLASA: UP/I 612-08/03-01-06/114, URBROJ: 532-10-1/8(JB)-02-2 od 9.travnja 2003.g.,
- Kapela BDM od Karmela upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-867, Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture, KLASA: UP/I 612-08/03-01-06/115, URBROJ: 532-10-1/8(JB)-02-2 od 9.travnja 2003.g.

U toku izrade ovim PPUO predviđenih prostornih planova užih područja (UPU-a), potrebno je u postupku pripreme za izradu plana, zatražiti mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela o potrebi izrade konzervatorske podloge.

U postupku izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola za zaštićeno područje urbanističke cjeline Fažane (*određeno na na k. pr. br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000*) te za pojedinačne povijesne građevine, moraju se ishoditi posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela namjeravanog zahvata u prostoru.

Urbane cjeline

Članak 130.

Planskim dokumentima užih područja potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre.

Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

Neizgrađene dijelove povijesne jezgre Fažane, koji u posljednjih 80 g. nisu znatnije transformirani, ili su korišteni kao gradske zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija građevinama javnog značaja. Izuzetno se može dozvoliti izgradnja dijela gore navedenih neizgrađenih prostora radi rekompozicije i prostornog usklađenja volumena i silueta sklopova izgrađenih nesukladno ambijentu povijesne jezgre, ali tek temeljem detaljnih istraživanja i provedbe postupaka javnih urbanističko arhitektonskih natječaja. Površine unutar povijesnih cjelina nastale rušenjem kuća u posljednjih 80 godina, treba rekonstruirati, tj. izgraditi slijedeći princip faksimila ili interpolacije.

Rekonstrukcija postojeće graditeljske baštine i nove interpolacije moraju se odvijati u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Postojeća kamena popločenja ulica (na pojedinim mjestima slagana u obliku "riblje kosti") moraju ostati intaktna, a za nepopločene ulične površine predvidjeti kamena popločenja.

Održanje stambenog fonda unutar povijesnoj jezgri Fažane od ključne je važnosti za daljnje funkcioniranje povijesne jezgre, te je stoga potrebno, zbog očekivanog djelovanja tržišta nekretnina u smislu prenamjene stambenog u poslovne prostore, u interpoliranim novim građevinama potrebno predviđati više od 50% površine za stambenu namjenu i druge djelatnosti koje se temeljem posebnih propisa mogu obavljati u stambenim prostorima, dok je izgradnju poslovnih prostora opće namjene (trgovina, servisi, obrt, ugostiteljstvo, usluge) potrebno osiguravati u nižim etažama postojećih i novih građevina. Izuzetak od ovog pravila odnosi se na građevine javne namjene (uprava, hoteli, financijske ustanove, ustanove kulture, prosvjete i znanosti).

Režim prometa unutar povijesne jezgre potrebno je prilagoditi mjerilu povijesne jezgre te karakteru i obimu poslovnih djelatnosti u jezgri, osiguravajući pritom posebne režime prometa u mirovanju za stanovnike povijesne jezgre s obvezom da se za svaku stambenu jedinicu osigura jedno parkirališno mjesto.

U povijesnoj jezgri Fažane čiji obuhvat graniči s morem potrebno je osigurati izgradnju i uređenje obale (pomorskog dobra) na način koji je sukladan urbanom ambijentu, a tako nastale površine koristiti isključivo kao javne površine.

Za upravljanje graditeljskim nasljeđem u povijesnoj jezgri Fažane potrebno je osnivati specijalizirane ustanove (zaklade ili fondacije) koje se financiraju temeljem propisa o zaštiti kulturnih dobara.

Radovi na području zaštićene povijesne jezgre Fažane moraju se odvijati prema posebnim uvjetima i uz prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Na lokacijama označenim planski oznakama T1-1, N1 i M2 (*određeno na k.pr. br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000*) potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom na način da se svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju. S osobitom pažnjom, posebice na lokacijama označenim planski oznakama T1-1 i N1, potrebno je postaviti prostornu koncepciju u odnosu na vizure s mora.

Za građevine napuštenog industrijskog kompleksa (bivši BAP i tvornica stakla) koji su u kontaktnoj zoni zaštićene povijesne jezgre Fažane potrebno je izraditi snimak postojećeg stanja.

Etnozone

Članak 131.

Unutar prostora kultiviranog agrarnog krajolika predlaže se izdvajanje područja jedne centurije i zaštita tog prostora kao etnozone. Planirani prostor određen kao područje zaštite etnozone prikazan je na grafičkom prikazu 3.1. i 3.4. PPUO-a.

Unutar etnozone predlaže se, prezentirati stalnu postavu vezanu za tradiciju maslinarstva, vinogradarstva i podrumarstva ovog područja (od antike do suvremenosti), kao „etno park“ i pokazni model tradicionalnog načina uzgoja i prerade kultura masline i vinove loze.

Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitaliteta naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fundacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika vezanih na etnozону (vlasnika zemljišta).

Kultivirani agrarni krajolik

Članak 132.

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju građevina unutar izgrađene strukture naselja, odnosno novom izgradnjom u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja.

Izuzetno se dozvoljava izgradnja stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima na poljoprivrednom zemljištu određenom kao vrijedno obradivo tlo i ostalo obradivo tlo (određeno planskim oznakama P2 i P3 na kp br.1 Korištenje i namjena površina u mj.1:25000 ovog Plana) van obuhvata područja ograničenja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, kažuni, vegetacija) u skladu s odredbama ovog PPUO.

Arheološke i hidroarheološke zone i lokaliteti

Članak 133.

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim PPUO-om potrebno je detaljno istražiti, te planskim dokumentima užih područja utvrditi način korištenja zona. Unutar izgrađenih područja naselja preporuča se detaljno istraživanje do kulturnog sloja te, sukladno rezultatima valorizacije, prezentacija nalaza in situ koja može utjecati na izvedbene projekte planiranih građevina.

Izvan izgrađenih područja, kao i u podmorju, preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozne a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

Evidentirane arheološke lokalitete na rtu Mede (Sv.Lovro - S.Lorenzo), Šurida, Tavain, Valbandon (Ribnjak, kota 12.9 i Vela Boška), Bronza, Marana, Ližnjemoro, Vižanel i sv.Pelegrin, sv.Makarij, Puntizela i Runci, te u okviru povijesne jezgre Fažane potrebno je katastarski (geodetski) točno odrediti, te utvrditi širu zonu zaštite (do cca 100 m oko nalazišta), te sukladno provedenim istraživanjima, izvršiti registraciju sukladno Zakonu.

U postupku izrade planova užeg područja potrebno je preventivno izbjegavati planiranje građenja građevina i infrastrukture na području arheoloških lokaliteta.

U područjima kojim se ovim PPUO-om a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, ili se planira cjelovita rekonstrukcija građevina izgrađenih na arheološkom lokalitetu, investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležne konzervatorske službe s time da u slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije. Ostale mjere zaštite date su u poglavlju 1.1.2.17. tekstualnog dijela ovog PPUO-a.

Civilni i sakralni kompleksi i pojedinačne građevine

Članak 134.

Sakralni i civilni kompleksi i pojedinačne građevine (crkve Sv.Kuzme i Damjana, Blažene Djevice Marije od Karmela, Sv.Ivana Apostola i Sv.Elizeja, te kompleksi stancija Bronza i Marana) uređuju se isključivo temeljem detaljne dokumentacije i projekata, a sukladno konzervatorskim uvjetima nadležne konzervatorske službe.

Civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozije, te izuzetno restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

Za civilne komplekse stancija Bronza i Marana, za koje se ovim PPUO-om planira rekonstrukcija u obliku turističkih punktova, zaštita se provodi na razini izrade detaljnih urbanističkih planova, u sklopu kojih se obavezno mora izraditi konzervatorska podloga.

7. Postupanje s otpadom

Članak 135.

Gospodarenje s otpadom na području Općine Fažana provodi u skladu s Planom gospodarenja otpadom Općine Fažana (SNIŽ br. 13/12) koji mora biti usklađen s Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj (NN br. 85/07, 126/10, 31/11) i Planom gospodarenja otpadom na području Istarske županije (SLIŽ br. 14/08).

Razvoj sustava gospodarenja otpadom potrebno je temeljiti na dva osnovna elementa:

- razvoj strukture za prikupljanje otpada;
- edukacija javnosti i popularizacija selektivnog odlaganja otpada.

Zbrinjavanje otpada vrši se na području sadašnjeg odlagališta Kaštijun odnosno planiranom Centru za gospodarenje otpadom Kaštijun.“.

Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s nadležnim trgovačkim društvom, a na slijedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u svim izdvojenim dijelovima naselja (Fažana, Valbandon, Stancija Barbo, Šurida), u svim turističkim zonama (postojećim i planiranim), kao i u svim planiranim turističkim punktovima u općini, te planiranim zonama male privrede i obrtništva i zonama mješovite namjene.
- na području Općine Fažana primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i obrada otpada), s time da će se, sukladno Prostornom planu Istarske županije, obrada otpada vršiti na središnjoj lokaciji Kaštijun (Grad Pula)
- na području Općine Fažana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, a alternativno i za istrošene baterije); u svezi toga će Općina Fažana donijeti poseban propis i s lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera,
- obvezati će se srednje i velike korisnike, a posebno u prostoru turističkih zona i turističkih punktova, kao i unutar planiranih zona male privrede i obrtništva te zona mješovite namjene na posebno prikupljanje ambalažnog otpada. Novi korisnici su dužni izvršiti ovu obvezu najkasnije u roku od godine dana od ishođenja uporabne dozvole za građevine.
- nakon dovršenja postupka prodaje i davanja u koncesiju državnog poljoprivrednog zemljišta, ovisno o novonastaloj strukturi velikih i srednjih proizvođača, utvrditi će se potreba osnivanja stanice za kompostiranje biološkog otpada
- prostornim planovima užih područja planirati eko otoke u koje će građani sami donijeti otpad do određene količine,

Na području općine planira se gradnja reciklažnog dvorišta u dijelu izdvojenog građevinskog područja male privrede i obrtništva San Pelegrino.

Sanacija područja „Tambura“ odlaganjem građevinskog materijala (inertnog otpada) moguća je nakon isteka rudarske koncesije uz zadovoljenje sljedećih uvjeta:

- provesti detaljne vodoistražne radove kojima se ispituje utjecaj užeg prostora zone sanitarne zaštite u kojem se namjerava izvesti zahvat u prostoru odnosno obavljati određena djelatnost (mikrozona) na vodonosnik,
- na temelju detaljnih vodoistražnih radova izraditi poseban elaborat koji ima za svrhu dokazati okolnosti da su značajke u mikrozoni bitno drugačije od zanačajki na temelju koji je utvrđena zona sanitarne zaštite u kojoj se mikrozona nalazi,
- ako se elaboratom mikrozoniranja predvide odgovarajuće mjere zaštite vodonosnika u mikrozoni.
- Obvezna je procjena utjecaja zahvata na okoliš.

Program navedenih istraživanja i mjere zaštite mikrozone određuju „Hrvatske vode“.

Uvjeti rada za odlagalište građevnog materijala propisuje Pravilnik o načinima i uvjetima odlaganja otpada, kategorijama i uvjetima rada za odlagališta otpada (NN br. 117/07, 111/11, 17/13 i 62/13).

Na području općine Fažana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 136.

PPUO-om se određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i provedba sanacije ugroženih dijelova okoline.

Za operativno provođenje mjera iz st. 1. ovog članka obavezno je Vijeće Općine Fažana donijeti i program zaštite okoliša po posebnom propisu.

Članak 137.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš date su u poglavljima 3.7.1. i 3.7.5. tekstualnog obrazloženja PPUO-a, a na odgovarajući su način prikazane na kartografskim prikazima 3.3. i 3.4. grafičkog dijela PPUO-a.

Ostale mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPIŽ-a kao plana šireg područja.

Članak 138.

Unutar PPUO ne mogu se graditi niti planirati građevine na način da svojim djelovanjem, neposredno ili potencijalno ugrožavaju život i rad ljudi u ovom i širem prostoru

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13 i 78/15) te važećih Zakona o zaštiti od buke, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o održivom gospodarenju otpadom, Zakona o vodama, kao i drugih zakona i podzakonskih propisa donesenih temeljem tih zakona.

Gradnjom prometnica i režimom prometa te uređenjem parkirališta i garaža, potrebno je postići primjerenu protočnost prometa uz postizanje dozvoljenih razina emisija u okoliš.

Zaštita tla

Članak 139.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, što treba provjeriti do smještaja građevina na građevnoj čestici.

Unutar obuhvata PPUO nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- izbjegavati nepovoljne promjene strukture tla i spriječiti unošenje štetnih tvari,

- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- sprječavati oštećenja tla koja uzrokuju eroziju,
- prikupljati i kontrolirano odvoditi oborinske vode,
- rekultivirati površine,
- obnoviti površine oštećene gradnjom,
- poticati procese prirodnog pomlađivanja visokih stabala.

Unutar obuhvata PPUO provodit će se posebne mjere zaštite tla od erozije uređenjem i korištenjem površina podložnih plavljenju, sukladno odrednicama i smjernicama Hrvatskih voda, realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- nadziranom odvodnjom oborinskih voda,
- uređenjem i održavanjem obale mora,
- sprječavanjem iskapanja tla koja mogu uzrokovati njegovu eroziju,
- sadnjom biljnih vrsta koje konsolidiraju zemljište.

Zaštita zraka

Članak 140.

Prilikom zahvata građenja i tijekom uporabe građevina unutar PPUO ne smije se dozvoliti povećanje opterećenja zraka, a prema Uredbi o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN br. 48/95, 101/96 i 13/11) u funkciji očuvanja prve kategorije kakvoće zraka.

Poboljšanja kakvoće zraka određuje se primjenom sljedećih mjera i aktivnosti na području planiranja i uređenja površina unutar PPUO:

- realizacija planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- održavanje i uređivanje zelenih i ostalih površina, i to posebno u zaštitnim pojasevima uz ceste i između zona stambene namjene,
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija u svim djelatnostima i uređajima,
- poticanje korištenja čistih energenata, a posebno plina, koji se do realizacije plinske mreže u općini Fažana može koristiti postavom spremnika ukapljenog naftnog plina,
- aktima uređenja prostora osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar obuhvata PPUO i posebno na svakoj građevnoj čestici.

Zaštita voda

Članak 141.

Zaštita voda na području obuhvata PPUO provodit će se primjenom Zakona o vodama (NN br. 153/09, 130/11, 56/13).

Obvezan je priključak građevnih čestica na mrežu odvodnje a iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama.

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru PPUO-a planirana je izgradnju sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda.

Proizvođač tehnoloških otpadnih voda postupa prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisije otpadnih voda (NN br. 80/13) prije ispuštanja otpadne vode u sustav javne odvodnje.

Područje općine Fažana nalazi se djelomično u III zoni sanitarne zaštite sukladno „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (S.N. 12/05, 02/11)“. Unutar navedenog područja moguće su samo one djelatnosti navedene odredbama predmetne Odluke.

Zaštita voda III. zonu sanitarne zaštite od mogućih utjecaja deponije građevinskog materijala zahtijeva prethodno radove u skladu s člankom 135. ovih Odredbi.

U skladu s člankom 2. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, te čl. 125. Zakona o vodama (NN br. 153/09, 130/11, 56/13) za odvodnju oborinskih voda s javnih površina

nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih, prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Iznimno je moguć priključak na javni sustav odvodnje oborinskih voda sa pojedinih čestica koje održavaju i na njima grade jedinice lokalne samouprave sukladno čl.125. Zakona o vodama (NN 153/09, 130/11, 56/13), pod uvjetom da se dispozicija oborinskih voda ne može riješiti na samoj čestici zbog slabe upojnosti tla.

Oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i sličnih površina, mogu se prikupljati u posebni spremnik i koristiti kao tehnološka voda, ili se upuštaju u teren putem upojnog bunara smještenog unutar građevinske čestice.

Oborinske otpadne vode s javnih i svih ostalih prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, vode se do odvajača ulja i masnoća, te se nakon pročišćavanja prikupljaju i upuštaju u teren putem upojnog bunara ili se mogu upuštati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe.

Vode iz restorana i kuhinja javne ishrane, koje sadrže prekomjernu količinu masnoća, ulja krutih i plivajućih ostataka hrane ispuštaju se preko odgovarajućih separatora masti i ulja.

Krovne vode, kao i oborinske vode s građevne čestice, treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Krovne vode kao i oborinske s čestice treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Prije priključenja građevina unutar čestica ugostiteljsko-turističke namjene na sustav javne odvodnje predvidjeti kontrolno okno za uzorkovanje otpadnih voda, prema uvjetima upravitelja sustava.

U slučaju izvanrednih i iznenadnih onečišćenja provode prema Operativnom planu za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja voda na kanalizacijski sustav Pula sjever izrađenom od javnog isporučitelja.

Članak 142.

Zaštita mora na području obuhvata prostora ograničenja provodi se primjenom važećih nadležnih zakona i podzakonskih propis, a provođenjem sljedećih mjera:

- građevne čestice priključuju se na sustav odvodnje s uređajem za pročišćavanje,
- do izvedbe sustava odvodnje sve gospodarske djelatnosti opremaju se uređajem za odgovarajuće pročišćavanje otpadnih voda,
- sve oborinske vode se pročišćavaju prije upuštanja u more,
- sve djelatnosti podređuju se uvjetu da se osigura kakvoća mora II. kategorije.

Tijekom izgradnje, uređenja i korištenja obalnog područja poduzimat će se sve mjere kojima se štiti priobalje i vode mora.

Na obalnom prostoru općine Fažana nije dozvoljeno servisiranje plovila kojim bi se oštetio okoliš te se te djelatnosti smještavaju izvan obuhvata prostora ograničenja.

Lukobrani i gatovi izvode se i održavaju tako se ne sprečava prirodna cirkulacija mora.

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

U slučaju izvanrednih onečišćenja provode se mjere temeljene na državnom i županijskom planu zaštite mora.

Ispuštanje otpadne vode te opasnih i drugih tvari dopušta se uz provođenje mjera zaštite voda prema sljedećim obvezama koji su definirani Programom mjera, a to su:

- nadogradnja uređaja Peroj na 1⁰ stupanj pročišćavanja otpadnih voda uz povećanje kapaciteta,
- izgradnja i stavljanje u funkciju fekalne stanice sa predtretmanom sadržaja iz sabirnih i septičkih jama na uređaj Peroj,
- nadogradnja uređaja Peroj na 2⁰ pročišćavanja otpadnih voda odgovarajućeg kapaciteta,
- rekonstrukcija izgrađenog sustava javne odvodnje prema programu mjera javnog isporučitelja.

Zaštita od buke

Članak 143.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03) i podzakonskih propisa koji se donose temeljem Zakona.

Do donošenja odgovarajućeg podzakonskih propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br. 37/90 i 30/09).

Unutar obuhvata PPUO nije dopušten smještaj djelatnosti i sadržaja koji predstavljaju izvor nedopuštene buke, a dopuštena najviša razina buke određena je u tablicama 4., 5. i 6.

tablica 4. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
2.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
3.	Zona gospodarske namjene	- unutar zone buka ne smije prelaziti 80 - na granici ove zone ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

tablica 5.

Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A)			
Zona prema tablici 4.	1	2	3
– za dan	35	35	40
– za noć	25	25	30

tablica 6.

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,NT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (grijanje, pumpe i sl.)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (dizala, ispiranje WC i sl.)	30

Na području obuhvata PPUO potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku.

PPUO-om su na području općine Fažana određene sljedeće mjere sustavnog sprečavanja nastanka i ugrožavanja bukom:

- izraditi kartu buke i na temelju nje Program mjera zaštite od buke,
- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje ili remete rad drugih djelatnosti,
- pri projektiranju građevina koje predstavljaju potencijalan izvor buke određuju se mjere učinkovitog sprječavanja nastanka ili otklanjanja djelovanja buke primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora s povećanom emisijom buke i sl.,
- izvedba pojasa zelenila prema izvorima buke.

9. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 144.

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća provodi se temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN broj 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10) te Pravilniku o metodologiji za izradu procjene ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br. 38/08) koji su podloga za Procjenu ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za općinu Fažana.

Prostorna rješenja i Odredbe za provođenje ovog PPUO određuju prostorni raspored, način gradnje te prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu koji trebaju spriječiti nastajanje odnosno umanjiti štetne posljedice prirodnih i drugih nesreća ili katastrofa.

Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Članak 145.

Uzbunjivanje stanovništva na području naselja Fažana ostvaruje se putem sirene za javno uzbunjivanje i obavješćivanje smještene na Multimedijalnom centru.

Planovima užih područja obvezno je predvidjeti uspostavu odgovarajućeg sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana, a sukladno Zakonu o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 47/16, 110/11, i 10/15), a u dogovoru s nadležnim PUZS Pazin.

Obvezuju se vlasnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (npr. škole, prometni terminali, sportske dvorane i stadioni, trgovački centri i sl.), u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da sukladno navedenom Pravilniku uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.) te osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Mjere zaštite i spašavanja

Zaštita od poplava i štetnog djelovanja voda

Članak 146.

Zaštita od voda odnosno obrana od poplava provodi se temeljem Plana obrane od poplava Istarske županije.

Zaštita od poplave u općini Fažana uspostaviti će se prikupljanjem i odvodnjom oborinskih voda te izvedbom građevina koje sprječavaju plavljenje prouzročeno visokim morem i valovima.

Zaštita od štetnog djelovanja većih količina oborinske vode, koja se povremeno pojavljuje u prirodnim depresijama – vrtačama na području općine, riješiti rekonstrukcijom postojeće i/ili izgradnjom nove oborinske kanalizacije koja može preuzeti povećane količine vode te izvedbom crpnih stanica i/ili upojnih bunara, koji će se projektirati sukladno Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13).

Potrebno je izraditi plan kvalitetnog rješavanja prihvata i zbrinjavanja oborinskih voda naselja te odvodnje poljoprivrednih površina koje gravitiraju urbanom području, a posebno u uvjetima rjeđih povremenih oborina velikog intenziteta,

Sukladno Zakonu o vodama, čl. 7-11, potrebno je utvrditi pripadnost vodnom dobru površinskih tokova – kanala i izvora u naselju Valbadon i uvali Runci.

Zaštita od potresa

Članak 147.

PPUO utvrđuje kod proračuna stabilnosti građevina obvezu primjene propisa za građenje u uvjetima za seizmičku zonu 7^o MCS (MSK 64) za razdoblje 500 godina.

Osnovna mjera zaštite od potresa je izbjegavanje gradnje na terenu koji nisu povoljnih geotehničkih karakteristika, što treba provjeriti do smještaja građevina na građevnoj čestici.

PPUO određuje minimalne udaljenosti građevina od javnih prometnih površina i od granica susjednih građevnih čestica.

Za deponiranje materijala, koji bi mogao biti posljedica rušenja građevina, PPUO određuje lokaciju „Tambura“.

Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih uzroka

Članak 148.

Zaštita od opasnosti štetnog djelovanja olujnog ili orkanskog nevremena i jakih vjetrova postiže se prvenstveno gradnjom građevina koje svojom konstrukcijom, oblicima i primijenjenim elementima moraju zadovoljiti uvjete otpornosti na olujne vjetrove.

Zaštita od opasnosti štetnog djelovanja vjetra postiže se čuvanjem postojećih i i formiranjem novih tampona zaštitnog zelenila.

Grupe građevina, a osobito stambenih i javnih građevina, potrebno je štititi zonama zaštitnog zelenila, kojeg pretežno čine visoka autohtona krošnjasta stabla.

Zaštita od toplinskog vala u otvorenom prostoru ublažuje sprječavanjem uklanjanja šumskih površina i šumskog zemljišta, a kod građevina primjenom konstrukcija i materijala koji pružaju učinkovitu toplinsku zaštitu.

Mjere za zaštitu od šteta, koje mogu biti posljedica suša, usmjerene su na zabranu uklanjanja humusnog sloja s negradivog zemljišta te očuvanje i odražavanje šumskih površina i šumskog zemljišta, a gdje god postoje preduvjeti omogućuje se navodnjavanje poljoprivrednih površina.

Sve građevine svojom konstrukcijom, oblikovanjem i ugrađenim materijalima moraju bit zaštićene od posljedica pojava tuče, leda i snježnih oborina.

Javne prometnice i prilazi zgradama izvode se s uzdužnim i poprečnim profilima na način da je po njima omogućen promet i u otežanim uvjetima uzrokovanim kišom, snježnim padalinama ili poledicom.

Za intervenciju specijalnih komunalnih vozila na kanalizacijskom sustavu potrebno osigurati prilaz u starogradsku jezgru Fažane.

Zaštita i spašavanje od tehničko tehnoloških nesreća

Članak 149.

Potrebno je voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala mogućnost nesreće s opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum.

Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenta (tankvane).

Sve građevine moraju biti vezane na pročištač fekalne kanalizacije, a projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina te osigurati prohodnost svih žurnih službi.

Kod planiranja gradnje treba voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola (plinovi, štetni dim i sl.

Prilikom projektiranja, gradnje i uporabe građevina i postrojenja primjenjivat će se sljedeći propisi:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
- pravilnici u svezi s sa zaštitom od požara i usvojena pravila tehničke prakse u području zaštite od požara.

Poštivat će se sve propise i postupke o zaštiti šuma od požara (Čl. 44 Zakona o šumama – NN br. 140/05), a kod pošumljavanja novih površina izbjegavati sadnju lakozapaljivih vrsta.

Zaštita i spašavanje od nuklearnih i radioloških nesreća

Članak 150.

Na području općine Fažana zabranjuje se svaka djelatnost koja primjenjuje tehnologiju ionizirajućeg zračenja ili proizvodi takav otpad.

Unutar građevinskih područja naselja zabranjuje se postavljanje uređaja koji emitiraju neionizirajuće zračenje (TV, radijske, pokretno- komunikacijske i sl. osnovne postaje).

Zaštita i spašavanje od nuklearnih i radioloških nesreća provodit će se sukladno odgovarajućem planu Istarske županije.

Zaštita i spašavanje od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te sanacija

Članak 151.

Mjere sprječavanja pojava te zaštite i djelovanja u slučaju pojave epidemija i drugih sanitarnih opasnosti na području općine Fažana usuglašava se s nadležnom zdravstvenom i veterinarskom službom.

Zbrinjavanje komunalnog otpada i smještaj sanitarnog odlagališta Općina Fažana rješava zajedno s Gradom Pula.

Komunalna služba Općine Fažana treba trajno sprječavati pojavu nelegalnih odlagališta otpada i provoditi saniranje postojećih.

Na svim građevnim česticama obvezuje se osigurati površinu za privremeno odlaganje otpada, dostupnu komunalnim vozilima i zaštićenu od pristupa životinjama.

Zaštita i spašavanje od ratnih djelovanja i terorizma

Članak 152.

Zaštita i spašavanje od ratnih djelovanja i terorizma temelji se na Procjeni ugroženosti općine Fažana i u suradnji s nadležnim tijelima izrađenim planom djelovanja u kriznim situacijama.

Zaštita stanovništva i materijalnih dobara od djelovanja razornih sredstava u mirno doba provodit će se odgovarajućim motrenjem i nadzorom osjetljivih površina, građevina, sredstava i opreme.

Posebno će se skrbiti o vodnogospodarskim građevinama i instalacijama, energetskim građevinama i instalacijama te složenim prometnim građevinama i čvorištima.

Mjere civilna zaštite

Članak 153.

Mjere civilne zaštite temelje se na Pravilniku o metodologiji za izradu procjene ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br. 38/08).

Mjere civilne zaštite moraju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94), Zakona o policiji (NN br. 129/00) te Pravilnika o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima s moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN br. 2/91).

Sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje ugroženog stanovništva i materijalnih dobara

Članak 154.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se odgovarajućim profilima prometnica, rekonstrukcijom postojećih i gradnje novih prometnica, određivanjem

udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina te izgradnjom prometne mreže i alternativnih pristupa pojedinim građevinama utvrđenim PPUO-m i posebnim propisima.

Za evakuaciju ugroženog stanovništva koriste se cestovne prometnice i glavni pješački putovi koji nisu u području urušavanja.

Sklanjanje i privremeni smještaj ugroženog stanovništva osigurava se u većim građevinama društvene namjene (škola, školska dvorana i sl.) i turističkim građevinama kojima ne prijete urušavanja, a u slučaju potrebe u šatorima koji se smještavaju na povoljnim neizgrađenim površinama.

U osiguranju prostorija za sklanjanje prednost imaju građevine društvene i javne namjene (škola, vrtić, zdravstvene i socijalne ustanove i sl.) te mjesta okupljanja većeg broja ljudi.

Na području obuhvata PPUO moguće je uređenje skloništa kao dvonamjenske građevine – podzemne garaže, čiju lokaciju utvrđuje nadležno tijelo uprave.

Materijalna dobra koja su od osobite vrijednosti sklanjaju se i zbrinjavaju temeljem postupaka koje za takva dobra određuje nadležni konzervatorski odjel.

10. Mjere za zaštitu od požara

Članak 155.

(1) Mjere zaštite od požara imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice požara na ljude i materijalna dobra.

(2) Mjere zaštite od požara na području obuhvata PPUO utvrđuju i nadziru Ministarstvo unutarnjih poslova – Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova te Dobrovoljno vatrogasno društvo Općine Fažana i odgovarajuća tijela Općine Fažana.

(3) U svrhu zaštite od požara primjenjuju se sljedeći propisi:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13),
- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12 i 61/12),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)
 - vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed
 - slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila,
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)
 - predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09 i 66/10),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11),

- ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara,
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Fažana.

11. Mjere provedbe PPUO-a

Članak 156.

Izvedba građevina prometne i ostale komunalne infrastrukture provodit će se neposrednom provedbom ovog PPUO, ukoliko to nije u suprotnosti s ili onemogućeno posebnim propisima.

U cilju stvaranja osnove za kvalitetno prostorno uređenje na razini planova užih područja potrebno je:

- Provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja Općine Fažana radi utvrđivanja detaljnih mogućnosti prostornog potencijala u razvoju turizma u narednom srednjoročnom razdoblju. Istraživanjima treba osigurati trajnu zaštitu atraktivnih područja, optimalno korištenje prostora, funkcionalno povezivanje i opremanje potrebnom infrastrukturom pojedinih područja i očuvanje kvalitete područja za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje korištenja mora.
- Preporučuje se izrada studije ili idejnog projekta odvodnje za područje Općine Fažana, kojom će se utvrditi maksimalni kapaciteti kolektora, crpnih stanica, uvažavajući činjenicu da se na kanalizacijsku mrežu općine Fažana priključuju i otpadne vode iz naselja susjednih jedinica lokalne samouprave. Sustav odvodnje potrebno je planirati za plansko razdoblje do 2040.g. Prilikom izrade studije obraditi i oborinsku kanalizaciju na području općine, a osobito u suradnji s Hrvatskim vodama istražiti rješenje odvodnjavanja dvije depresije na plavljenim sadašnjim poljoprivrednim površinama uz jugoistočnu granicu naselja Fažana (lokalitet Budičin) i unutar naselja Valbadon.

Mjere zemljišne politike

Članak 157.

Općina Fažana mora prema stvarnim potrebama osigurati odgovarajući fond uređenog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenih i javnih građevina korištenjem instrumenata propisanih Zakonom i propisima i te općim aktima Općine Fažana:

- zahvaćanje rente koja nastaje na građevinskom zemljištu, kao i drugih oblika rente i na zemljištu u vlasništvu općine i u dijelu poreza vezanih za nekretnine.
- naplata odgovarajućih sredstava troškova pripreme u cijeni zemljišta kojim raspolaže Općina Fažana radi korištenja i usmjeravanja tih sredstava uz rentu za daljnju pripremu zemljišta,
- osiguranje izrade i kontinuiranog ažuriranja evidencija o zemljištu u svrhu osiguranja praćenja zemljišta radi ostvarenja prostornih planova, te utvrđivanja i zahvaćanja rente.

Poljoprivredno zemljište

Članak 158.

U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta potrebno je:

- utvrditi dugoročne planove i programe korištenja poljoprivrednog zemljišta po posebnom propisu,
- osigurati nadzor nad prenamjenom poljodjeljskog u ostala zemljišta naročito za prvih pet bonitetnih klasa obradivog poljoprivrednog zemljišta,
- povećanje boniteta poljoprivrednih površina uz mjere uređivanja zemljišta (odvodnjom s poljoprivrednih površina, navodnjavanjem i dr.).

Šumsko zemljište

Članak 159.

U cilju zaštite šumskog zemljišta potrebno je:

- šumsko gospodarske osnove kao podlogu za racionalno korištenje šumskog zemljišta usklađivati s posebnim uvjetima korištenja šuma posebne namjene i zaštitnih šuma utvrđenih ovim PPUO-om,
- spriječiti pretvaranje šuma i šumskog zemljišta koja su uništena požarom u ostale namjene izvan odredbi ovog PPUO-a.

Ukoliko se građevinska područja određena ovim PPUO-om nalaze (cijela ili dijelom) na površinama državnih šuma potrebno je prije provedbe PPUO sukladno čl. 51. Zakona o šumama (NN br. 140/05, 82/05, 129/08) provesti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske.

11.1. Obveza izrade prostornih planova

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

Članak 160.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja odnosi se na sva građevinska područja unutar prostora ograničenja, sukladno kartografskom prikazu 3.4 ovog PPUO-a, a odnosi se na:

građevinska područja naselja

- UPU Luke Fažana
- UPU polivalentne dvorane (D8),
- UPU Hrvatske vatrogasne zajednice (T2-1) i DVD-a (D1)
- UPU informativnog punkta – terminal NP Brijuni (NP)

izdvojena građevinska područja izvan naselja

- UPU Pineta
- UPU Fažana sjever
- UPU Manerini
- UPU Bi Village i R7-2
- UPU MUP- Valbandon
- UPU Ribnjak
- UPU Valbandon – jug II
- UPU Reciklažnog dvorišta
- UPU "Proštin" (TP-4)
- UPU "Magornja" (TP-5)
- UPU "Bronza" (TP-2)
- UPU "Stancija Belzi" (TP-6)
- UPU "Barbo" (TP-3 i K1,K2)
- UPU „Tambura“.

Prostorni planovi užih područja koji su na snazi:

- UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
- UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07).
- UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08),
- UPU poduzetničke zone San Pellegrino („Službene novine Istarske županije“ br. 3/09),
- UPU Nogometnog centra R8₁ („Službene novine Istarske županije“ br. 6/15),
- UPU Trgovačkog centra K2 („Službene novine Istarske županije“ br. 9/15),
- DPU Fažana jug II („Službene novine Istarske županije“ br. 19/06),
- DPU Fažana sjever („Službene novine Istarske županije“ br. 14/03i 15/08),
- DPU Groblje, („Službene novine“ Istarske županije br. 03/09).

Obveza usklađenja planova užih područja s PPUO

Donošenjem ovog PPUO obvezuje se donošenje izmjena i dopuna ili stavljanja van snage sljedećih planova:

- UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
- UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08) na dijelu koji obuhvaća UPU Trgovačkog centra,
- UPU poduzetničke zone San Pellegrino („Službene novine Istarske županije“ br. 3/09) na dijelu k.č. 666/39, koji se namjenjuje za Reciklažno dvorište,
- UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07).
- DPU Fažana jug II („Službene novine Istarske županije“ br. 19/06).

Urbanističke planove uređenja čija je obveza izrade propisana ovim člankom moguće je i spajati dva ili više skupa u jedan urbanistički plan uređenja, odnosno jedna UPU razdvojiti na dva ili više, a što se određuje Odlukom o izradi.

Članak 161.

Iznimno od odredbi članka 160., unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana označenih planskim oznakama (T1-1), (N1) i M2., akti za gradnju izdati će se temeljem odredbi PPUO, kao općim uvjetima te temeljem odredbi UPU naselja Fažana, kao detaljnim uvjetima.

Za dijelove područja iz prethodnog stavka, moguće je izraditi stručne podloge - idejna urbanističko-arhitektonska rješenja, koja prihvaćaju nadležna tijela Općine Fažana.

Članak 162.

Smjernice za izradu idejno urbanističko-arhitektonskog rješenja površine novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana označene planskom oznakom (M2):

- moguće je planirati poslovne, poslovnostambene i javne građevine određene ovim Odredbama i to kao slobodnostojeće, poluugrađene i/ili ugrađene građevine,
- ako će se planirati cijela površina kao jedna građevna čestica, može se planirati složena građevina, s više samostojećih građevina uz uvjet da tlocrtna površina pojedinačne građevine ne može biti veća od 800 m²,
- najviše do četiri (4) nadzemne etaže odnosno suteran + prizemlje + 2 kata (S+P+2),
- krov kosi pokriven kupom kanalicom ili drugačiji i pokriven primjerenim materijalima,
- površina može biti izgrađena najviše do 30%,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti namijenjeno javnim površinama, komunikacijama, uz uvjet uređenja središnjeg trga,
- sva potrebna parkirališna mjesta riješiti na građevnoj čestici, izvan i/ili unutar građevine, a iznimno i na drugoj građevnoj čestici, ako su s njezinim vlasnikom prethodno trajno riješeni pravni odnosi,
- dio podzemnih etaža obavezno namijeniti za javnu garažu,
- površinu od cca 1500 m² prizemlja građevina obavezno namijeniti društvenoj namjeni te planirati obavezno slijedeće javne i društvene sadržaje: ambulante, apoteku, tržnicu s ribarnicom, poštu, banku, turistički ured.
- potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom na način da se svojom visinom i gabaritima uklape u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

Obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš

Članak 163.

Na području obuhvata PPUO-a moguća je realizacija zahvata u prostoru za koje prema odredbama posebnog propisa i PPIŽ-a postoji obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš, a koji se ovim PPUO-om ne mogu detaljno locirati.

Takva obveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju industrijskih građevina prema posebnom propisu,
- izgradnju elektroenergetskih građevina i mreže prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- odlagališta inertnog otpada - građevinskog otpada,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njezinih tekućih derivata kao samostalnih građevina,
- kotlovnica snage veće od 10 MJ/s,
- sustava javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2000 ES,
- gospodarske komplekse na osobito vrijednim obradivim tlima određenima ovim PPUO-om

U svim gore navedenim slučajevima provodi se postupak procjene utjecaja na okoliš sukladno odredbama posebnog propisa.

11.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 164.

Provođenje i praćenje provođenje ovog PPUO-a ostvarivati će se kontinuirano, što obvezuje na stalnu suradnju svih sudionika u pripremi, izradi, donošenju i ostvarivanju prostornih planova na području općine Fažana, te usklađivanje tih planova s ciljevima i koncepcijom korištenja prostora utvrđenih ovim PPUO-om.

Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provoditi će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša.

Nakon isteka rudarske koncesije planira se sanacija područja „Tambura“ odlaganjem građevinskog materijala, a dok važi rudarska koncesija nije moguće započeti sa realizacijom Turističkog punkta „Bronza“ (TP-2).

U procesu stalnog praćenja provođenja PPUO-a, analizama i ocjenom ostvarenja ciljeva i koncepcije prostornog razvoja i korištenja prostora općine Fažana u okviru sustava društvenog i gospodarskog razvoja općinska tijela uprave nadležan za poslove prostornog uređenja pripremaju obrazloženja s razlozima za pristupanje izradi izmjena i dopuna ovog PPUO-a.

Članak 165.

Općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja u suradnji s ostalim tijelima uprave i subjektima u provođenju ovog PPUO-a dostavlja Vijeću Općine Fažana krajem svakog dvogodišnjeg razdoblja, a po potrebi i ranije, izvješće o provođenju PPUO-a, temeljem posebnog propisa.

Provođenje PPUO-a nadzire načelnik/ca Općine Fažana i Vijeće Općine Fažana.

Temeljem ovog PPUO-a će Općina Fažana izvršiti reviziju akta temeljem kojega se plaća komunalni doprinos i komunalna naknada, te uvesti više razreda (kategorija) za plaćanje tih komunalnih davanja, a isto će tako revidirati i akt o plaćanju poreza na neizgrađeno građevinsko zemljište, stimulirajući jačanje poljoprivrednog obrtničkog segmenta u područjima za to namijenjenima ovim PPUO-om.

Članak 166.

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a stavlja se izvan snage Odredbe za provedbu i sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana (»Službe novine Istarske županije županije« broj 10/06, 9/08, 3/09 i 1/14):

Grafički prikazi u mjerilu 1 : 25 000

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

Grafički prikazi u mj 1 : 5 000
4.(4.A – 4.B) Građevinska područja

Stupanjem na snagu ovog PPUO-a ostaju na snazi sljedeći kartografski prikazi Prostornog plana uređenja Općine Fažana («Službe novine Istarske županije županije» broj 10/06, 9/08, 3/09 i 1/14):

Grafički prikazi u mj 1 : 25 000
3.1 Zaštita prirodne baštine
3.2 Graditeljska baština

Članak 167.

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

Klasa: 350-02/14-01/26
Urbroj: 2168/08-03/00-15-76
Fažana, 28.12.2015.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FAŽANA
Predsjednik: Timotej Pejin