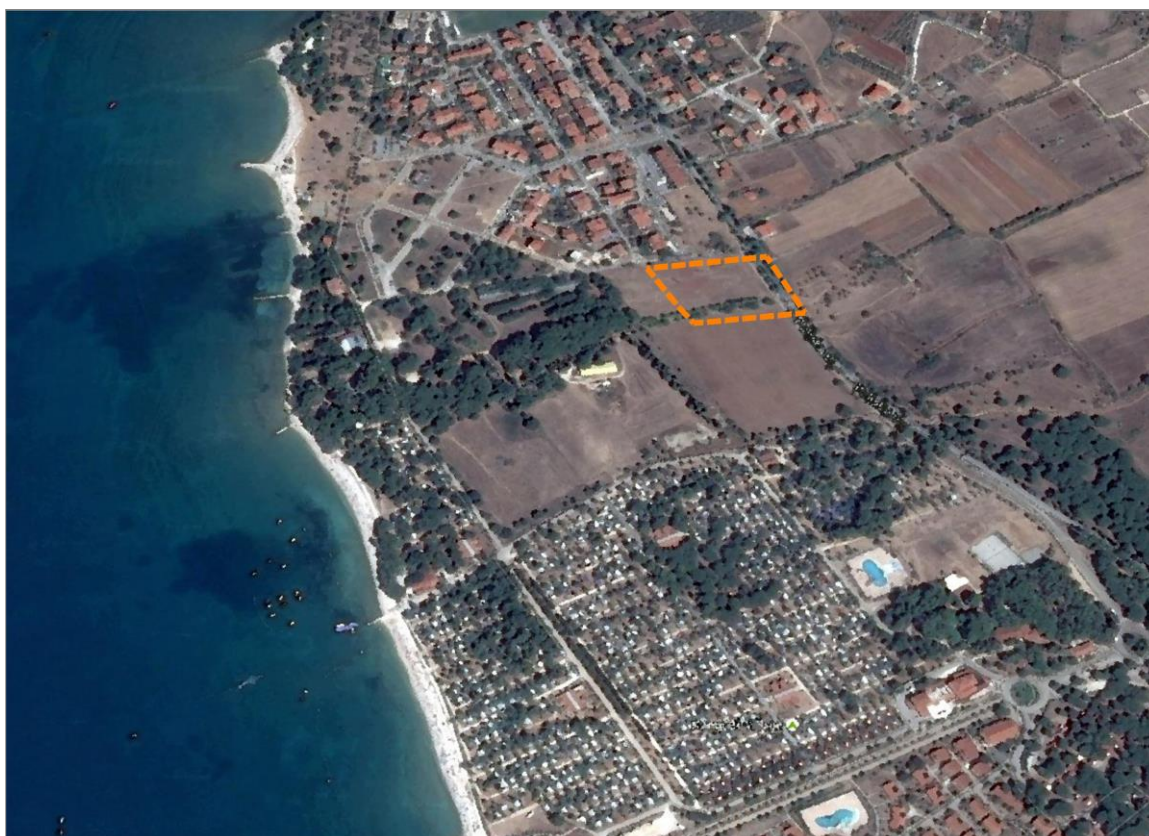





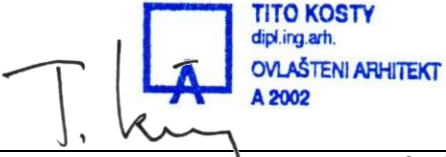
OPĆINA FAŽANA

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TRGOVAČKOG CENTRA (K2)**



JURCON PROJEKT d.o.o.

srpanj, 2015.

Županija/Grad Zagreb: VIII ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/grad: OPĆINA FAŽANA	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLANA UREĐENJA TRGOVAČKOG CENTRA (K2)	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja (službeno glasilo): „Službene novine Istarske županije“, br.15/14	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): „Službene novine Istarske županije“, br. 9/15
Javna rasprava (datum objave): 02.03.2015.	Javni uvid održan: 13.02.2015. – 15.03.2015. Javno izlaganje: 24.02.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ada Damjanac _____ (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13), broj suglasnosti klasa: 350-02/15-13/25, Urbroj: 531-05-015-4, od 26. svibnja 2015.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: JURCON PROJEKT d.o.o. Gotalovečka 4a, 10 000 Zagreb	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Zdravko Jurčec, dipl.ing.građ. _____ (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: Tito Kosty, dipl.ing.arh., ovl. arh. 	
Stručni tim u izradi plana: Tito Kosty, dipl.ing.arh. Gordan Maček, dipl.ing.prom. Bojan Linardić, dipl.ing.arh. Momir Pavletić, mag.ing.prop.arh.	Stručna suradnja: Zdravko Jurčec, dip.ing.građ. Renata Fakinin, ing.građ. Milan Puhar, dipl.ing.el. Nevenka Mrčela, dipl.iur.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Općinskog vijeća: Timotej Pejin _____ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



OPĆINA FAŽANA
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TRGOVAČKOG CENTRA (K2)

Naručitelj **OPĆINA FAŽANA**
ADA DAMJANAC, načelnica



Izrađivač **JURCON PROJEKT, d.o.o.**
ZDRAVKO JURČEC, dipl.ing.građ.,
direktor

Odgovorni voditelj **TITO KOSTY, dipl.ing.arh., ovlaštenu arh.**

Stručna grupa **TITO KOSTY, dipl.ing.arh.**
ZDRAVKO JURČEC, dipl.ing.građ.
GORDAN MAČEK, dipl.ing. prom.
RENATA FAKIN, ing.građ.
BOJAN LINARDIĆ, dipl.ing.arh.
MILAN PUHAR, dipl.ing.el.
MOMIR PAVLETIĆ, mag.ing.prosp.arch.

Stručna suradnja **NEVENKA MRČELA, dipl.iur.**

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

A. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Urbanistički plan uređenja Trgovačkog centra (K2) u naselju Fažana izrađen je na osnovi Odluke Općinskog vijeća Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ br. 15/14).
- (2) Odluka o izradi plana iz prethodnog članka, kao razlog njegove izrade utvrđuje:
- osiguranje preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom i korištenjem, stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata plana,
 - utvrđivanje uvjeta gradnje novih građevina,
 - poboljšanje prometnih, infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planom šireg područja i pozitivnim propisima.
- (3) Urbanistički plan uređenja Trgovačkog centra (K2), (u nastavku: UPU) propisuje sve uvjete neposredne provedbe svih zahvata unutar svog obuhvata.
- (4) UPU posebno propisuje:
- detaljnu podjelu područja svog obuhvata na njihovu namjenu,
 - prikaz građevinskih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina,
 - detaljne uvjere korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

Članak 2.

- (1) UPU se sastoji od elaborata pod nazivom: Urbanistički plan uređenja Trgovačkog centra (K2);
- (2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela sljedećeg sadržaja:

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	3
1.1	Korištenje i namjena površina	3
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	3
2.1.	Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske – poslovne namjene	4
2.2.	Uvjeti smještaja i gradnje pomoćnih građevina	5
2.3.	Uvjeti smještaja i gradnje privremenih građevina i građevina gotove konstrukcije	5
3.	UVJETI I SMJEŠTAJA GRAĐEVINA MJEŠOVITE NAMJENE	5
4.	UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	6
5.	UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	6
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	6
5.1.1	Cestovna prometna mreža	6
5.1.2	Biciklistički promet	8
5.1.3	Javni autobusni promet	8
5.1.4	Javna parkirališta i garaže	8
5.1.5	Trgovi i druge veće pješačke površine	8
5.2.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukture	9
5.2.1	Telekomunikacijske mreže	9
5.2.2	Elektroenergetska mreža	10
5.2.3	Javna rasvjeta	11
5.2.4	Plinoopskrba	11

5.2.5	Ostali izvori energije	11
5.2.6	Vodopokrivena mreža	11
5.2.7	Odvodnja otpadnih voda	12
5.2.8	Sustav sanitarne odvodnje	13
5.2.9	Sustav oborinske odvodnje	14
6.	UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA	14
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	14
7.1.	Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih cjelina	14
7.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina	15
8.	POSTUPANJE S OTPADOM	15
9.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	15
9.1.	Zaštita voda	16
9.2.	Zaštita tla	16
9.3.	Zaštita zraka	17
9.4.	Zaštita od buke	17
10.	MJERE POSEBNE ZAŠTITE	18
10.1.	Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća	18
10.1.1	Zaštita od potresa	18
10.1.2	Zaštita od ostalih prirodnih uzroka	19
10.1.3	Zaštita od štetnog djelovanja voda	19
10.1.4	Zaštita od epidemioloških i sanitarnih opasnosti	19
10.1.5	Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja	19
10.1.6	Sklanjanje stanovništva	20
10.1.7	Evakuacija stanovništva	20
10.2.	Mjere zaštite od požara	20
11.	MJERE PROVEDBE PLANA	21

II. GRAFIČKI DIO

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1 : 1000
2.A	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA- PROMET I TELEKOMUNIKACIJE	1 : 1000
2.B	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA- ENERGETSKI SUSTAV	1 : 1000
2.C	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA- VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	1 : 1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - PODRUČJE POSEBNIH UVJETA I OGRANIČENJA U KORIŠTENJU	1 : 1000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1 : 1000

III. OBRAZLOŽENJE PLANA

IV. SAŽETAK ZA JAVNOST

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1 UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

(1) Obuhvat UPU-a određen je Prostornim planom uređenja općine Fažana (u nastavku: PPUO) kao građevinsko područje za gospodarsku namjenu - poslovnu, pretežiti trgovačku, oznake K2 i za javne namjene, u površini od ukupno cca 1,4 ha.

(2) Granice obuhvata UPU-a prenesene su na posebnu geodetsku podlogu, izrađenu za potrebe izrade UPU-a u skladu s točnošću i razinom utvrđenom i nadopunjenom detaljnijim elementima izmjere u mjerilu 1:1000.

1.1 Korištenje i namjena površina

Članak 4.

(1) UPU unutar svog obuhvata površine detaljno razgraničava na sljedeće namjene:

- oznakom **K2** označene su površine gospodarske namjene – poslovne, planirane za smještaj trgovačkog centar,
- oznakom **Z** označene su javne zelene površine - zaštitne,
- oznakom **Z2** označene su javne površine - igrališta,
- koridori javnih cestovnih površina i pješačke površine.

(2) Razgraničenje UPU-om predviđenih namjena površina prikazano je na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1000.

2 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti smještaju se na površinama koje UPU određuje za poslovne namjene, pretežito trgovačka, oznake K2.

(2) Uvjeti smještaja građevina iz stavka (1) ovog članka, unutar obuhvata UPU-a, prikazani su na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površine i br. 4. Način i uvjeti gradnje, oba u mjerilu 1:1000.

(3) Uvjeti smještaja građevina na površinama iz stavka (1) ovog članka, unutar obuhvata UPU-a, temelje se na odredbama PPUO za smještaj Trgovačkog centar (K2), kao općim odredbama te na odredbama ovog UPU-a, kao posebnim odredbama.

(4) Građevine iz stavka (1) ovog članka UPU-om je moguće graditi kao samostojeće, ili skupne građevine povezane s osnovnom građevinom trgovačkog centra i njime kompatibilnim namjena te površinama za smještaj odgovarajućeg broja vozila i površina uređenog okoliša.

(5) Za Trgovački centar UPU-om je određena površina od 0,86 ha, koja se aktima za odobrenje gradnje formira kao samostalna građevna čestice u skladu s UPU-om i posebnim propisima.

2.1 Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske – poslovne namjene

Članak 6.

(1) Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske - poslovne namjene, temelje se na odredbama PPUO za smještaj Trgovačkog centra (K2), kao općim odredbama te na odredbama ovog UPU-a, kao posebnim odredbama.

(2) Na površini poslovne namjene oznake K2 UPU određuje sljedeće uvjete gradnje građevina:

- površina za Trgovački centar se smatra jednom građevnom česticom i ne može se dijeliti na manje građevne čestice,
- na površini se može graditi jedna poslovna građevina pretežito trgovačke namjene,
- koeficijent izgrađenosti površine (k-ig) 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,
- potrebno je osigurati vatrogasne pristupe minimalne širine 5,5 m i sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu, a u skladu s PPUO i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Članak 7.

(1) Uređenje prostora i izgradnja Trgovačkog centra koncipira se na način da se uspostavi harmoničan odnos sa okolnim prostorom kao i između svih novoplaniranih građevina.

(2) Nova gradnja ne smije ponavljati nekvalitetnu tipsku arhitekturu koja imitira tradicionalni način gradnje, već je potrebno projektirati i izvesti građevine kvalitetne arhitekture koje će se visinom, oblikovanjem i korištenim materijalima uklopiti u okolni krajolik.

(3) Nove građevine moraju oblikovanjem i korištenim građevnim materijalom i opremom zadovoljiti lokalne klimatske uvjete i spriječiti njihov štetni utjecaj.

(4) Uvjeti i način gradnje građevina iz stavka (1) ovog članka, unutar obuhvata UPU-a, prikazani su na kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:1000.

(5) Općina Fažana, ukoliko ocjeni svrhovitim, može prihvatiti rješenje Trgovačkog centra temeljem arhitektonskog natječaja, ili stručnog rješenja, ili prihvaćanjem tipskog projekta odabranog investitora, a sve u skladu s ovim Odredbama.

(6) Ugostiteljske i ostale djelatnosti, koje mogu sukladno UPU-u upotpunjavati sadržaje Trgovačkog centra, preporuča se smjestiti uz aleju s drvoredom uz južnu među građevne čestice ove građevine.

2.2 Uvjeti smještaja i gradnje pomoćnih građevina

Članak 8.

- (1) Pomoćne građevine unutar obuhvata UPU-a mogu biti samo pomoćne građevine unutar Trgovačkog centra te ograde, prilazi građevnoj čestici, nadstrešnice, informativni panoi i svi elementi urbane opreme.
- (2) Pomoćne građevine unutar Trgovačkog centra mogu biti građevine koje su povezane s osnovnom građevinom, a koriste se za vanjske skladišne potrebe.
- (3) Ograde građevne čestice Trgovačkog centra mogu biti najviše do 0,5 m u funkciji sprječavanja ulaza vozila izvan predviđenih prilaza, a više ograde do najviše 2,0 m mogu biti samo uokolo vanjskih skladišnih i manipulativnih površina.
- (4) Ograda uz postojeću pješačku stazu, koja prati Puljsku ulicu (Ž5115), ostaje u postojećem obliku uz odgovarajuće održavanje.
- (5) Svojom postavom ograde ne smiju se sprječavati preglednost raskrižja prometnica niti ugrožavati kretanje pješaka.
- (6) Unutar obuhvata UPU-a mogu se postavljati informativne vitrine i informativni panoi na sljedeći način:
 - informativne vitrine su tlocrtne površine najviše do 2,0 m² i visine najviše do 2,0 m,
 - informativni panoi su tlocrtne površine najviše do 2,0 m² i visine stupa najviše kao i visina osnovne građevine,
 - informativne vitrine i informativni panoi postavljaju se na čestici tako da ne ometaju sigurnost prometa vozila i pješaka.

2.3 Uvjeti smještaja i gradnje privremenih građevina i građevina gotove konstrukcije

Članak 9.

- (1) Privremenim građevinama i građevinama gotove konstrukcije u UPU-u smatraju se kiosci i druge građevine gotove konstrukcije te naprave privremenog karaktera.
- (2) Građevine iz stavka 1. ovog članka smještaju se na javnim površinama na sljedeći način:
 - kiosci se mogu smještati na neizgrađenim površinama neposredno uz pješačke površine, a da ne ometaju promet pješaka i vozila,
 - privremene građevine se mogu smještati, u načelu, uz manipulativne površine neposredno uz građevinu trgovačkog centra,
 - naprave privremenog karaktera (šatori i slične konstrukcije) se mogu smještati na svim površinama, a da ne ometaju promet pješaka i vozila i s ograničenim vremenom korištenja.
- (3) Građevine iz stavka (1) ovog članka moguće je postavljati uz uvjete koji se određuju temeljem odgovarajuće odluke Općine Fažana.

3 UVJETI I SMJEŠTAJA GRAĐEVINA MJEŠOVITE NAMJENE

Članak 10.

Na površinama unutar obuhvata UPU-a ne dozvoljava smještaj i gradnja građevina mješovite namjene.

4 UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 11.

Na površinama unutar obuhvata UPU-a ne dozvoljava smještaj i gradnja građevina stambene namjene.

5 UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 12.

(1) Prometna i ostale komunalne infrastrukturne mreže unutar obuhvata UPU-a prikazane su na sljedećim kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000:

- 2.A - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet i telekomunikacije,
- 2.B - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav,
- 2.C - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav.

(2) Građevine iz stavka (1) ovog članka smještaju se unutar koridora javnih prometnih površina i zelenih površina, a njihovi priključci i unutar građevne čestice Trgovačkog centra.

(3) Unutra obuhvata UPU-a određeno je za javne prometne površine 0,4 ha (0,3 ha kolnici sa zaštitnim koridorom županijske ceste i 0,1 ha pješačke površine).

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1 Cestovna prometna mreža

Članak 13.

(1) Na području obuhvata UPU-a određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture, koji su prikazani na kartografskom prikazu br. 2.A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i telekomunikacije.

(2) Sustav cestovnog prometa na području obuhvata UPU-a utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica.

(3) Glavna mjesna ulica (GMU) je Puljska ulica (Ž5115) koja se rekonstruira izvedbom kružnog raskrižja („rotora“), kako bi se postigla veća propusnost i sigurnost ove prometnice na križanju sa planiranom sabirnom ulicom.

(4) Sabirna ulica (SU) unutar obuhvata UPU-a je novo planirana središnja prometnica koja spaja glavnu mjesnu ulicu iz stavka 3. ovog članka, s prilaznom cestom za Trgovački centar, prilaznom cestom za Nogometni centar te u nastavku sa susjednim zonama na zapadu.

(5) Ostale ulice (OU) su sve preostale ulice unutar obuhvata UPU-a (odvojci prema Trgovačkom centru i susjednoj zoni Manerini).

Članak 14.

Rekonstrukcija GMU prometnice podrazumijeva:

- podizanje razine standarda tehničkih elemenata prometnice,
- reguliranje odvodnje,
- uređenje svih križanja s osiguranjem njihove potrebne preglednosti.

Članak 15.

- (1) Tijekom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojeće, potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.
- (2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa i usjeka.

Članak 16.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojeće prometnice unutar obuhvata UPU-a određeni su po kategorizaciji prometnica;

Glavna mjesna ulica (GMU):

- rekonstruirati se temeljem posebnog projekta usuglašenog s nadležnom upravom za ceste,
- zaštitni pojas županijske ceste (Ž5115) je u skladu s Člankom 55. Zakona o cestama (kartografski prikaz br.3)

Sabirne ulice (SU):

- računaska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 8%,
- broj prometnih traka i minimalna širina kolnika 2×3,25 m,
- raskrižja su u jednoj razini,
- s prometnice je moguć prilaz građevnim česticama,
- minimalno jednostrani pješački nogostup i najmanje širine 1,50 m,
- minimalna širina planiranog poprečnog profila je 8,0 m.

Ostale ulice (OU):

- računaska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 8%,
- broj prometnih traka i minimalna širina kolnika 2×3,00 m,
- raskrižja su u nivou,
- minimalna širina planiranog poprečnog profila je od 6,5 m,

Članak 17.

Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishoda lokacijske dozvole, a prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu.

Članak 18.

- (1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni prilaz javnoj prometnoj površini u minimalnoj širini od 5,5 metara.
- (2) Kolno-pješačke pristupe građevnim česticama moguće je izvesti u širini do 5,5 metara preko površina zaštitnog zelenila (Z) uz prometnice.
- (3) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.78/13).

5.1.2 Biciklistički promet

Članak 19.

- (1) Biciklistički promet odvijat će se uz kolnik glavnih mjesnih i sabirnih ulica te na pješačkim stazama na posebno označenim površinama.
- (2) Minimalna širina traka za biciklistički promet iznosi 1,0 m, a 2,0 m za dvosmjerno odvijanje biciklističkog prometa.

5.1.3 Javni autobusni promet

Članak 20.

Unutar obuhvata UPU-a nije predviđeno odvijanje javnog autobusnog prijevoza, pa se u tom smislu ne osiguravaju posebne površine za njegovo prometovanje.

5.1.4 Javna parkirališta i garaže

Članak 21.

- (1) Na građevnoj čestici Trgovačkog centra mora se osigurati površina za smještaj motornih vozila, a najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta, veličine najmanje 2,50×5,00 m, koji je s obzirom na namjenu građevine i djelatnosti u njoj potrebno je ostvariti sukladno kriterijima iskazanim u Tablici br. 1.

Tablica br. 1. Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta

Djelatnost / sadržaj	1 parking mjesto na
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m ² GBP

- (2) Na građevnoj čestici Trgovačkog centra potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uz građevinu odnosno u građevini izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga, čija je minimalne veličine 3,75×5,00 m, a vidljivo su označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.
- (3) Parkirališne površine, ukoliko nisu ozelenjene krošnjastim stablima, ne ubrajaju se u UPU-u utvrđeni minimalni postotak zelenih površina na građevnoj čestici.
- (4) Prometni pristup na građevnu česticu s javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

5.1.5 Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 22.

- (1) Pješački promet će se odvijati po nogostupima uz postojeće i planirane prometnice.
- (2) Postojeća aleja s kolnikom uz južnu među Trgovačkog centra, uređuje se kao javna pješačka šetnica i oprema se urbanom opremom (javnom rasvjetom, klupama, koševima za smeće i sl.).
- (3) Ostale pješačke površine uređuju se s minimalnom širinom od 1,50 m uz glavne mjesne i sabirne ulice, obostrano, ako u blizini nema drugih pješačkih površina, s uzdužnim nagibom ne većim od 8% za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

- (4) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste te osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.
- (5) U sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica minimalne širine 2,5 m.
- (6) Rješenja svih otvorenih površina i građevina treba biti bez arhitektonskih barijera i omogućiti nesmetano kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

5.2 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukture

Članak 23.

Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža, koje se planiraju unutar obuhvata cestovnog koridora Puljske ulice (Ž5115), potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

5.2.1 Telekomunikacijske mreže

Članak 24.

Rješenje mreže telekomunikacija unutar obuhvata UPU-a prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.A Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet i telekomunikacije.

Članak 25.

UPU predviđa mogućnost izvedbe poštanskog ureda koji će se smjestiti unutar površina namijenjenih za poslovne sadržaje.

Članak 26.

- (1) UPU osigurava uvjete za gradnju kabelske kanalizacije radi optimalne pokrivenosti svih djelatnosti potrebnim brojem priključaka, a sukladno odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju, Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine te Pravilnika o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distribucijske mreže;
- (2) U kartografskom prikazu 2 A Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet i telekomunikacije UPU određuje mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže;
- (3) UPU omogućava da se uz postojeće i planirane trase telekomunikacijskih vodova postavlja eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.
- (4) Kabelska kanalizacija kapacitetom mora omogućiti postavljanje vodova više operatora uključujući i operatore kabelske televizije te sadržavati i određenu rezervu (rezervne cijevi).
- (5) Nova telekomunikacijska infrastruktura za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova mora omogućiti efikasnu i ekonomičnu izgradnju

širokopojasnih žičnih i optičkih mreža i za generacije budućih mrežnih tehnologija, a istovremeno mora biti kompatibilna s postojećim tehnologijama.

(6) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica, tj. u zoni pješačkih staza ili zelenih površina, s jedne ili obje strane kolnika, ovisno o namjeni površina.

(7) Osnovna TK mreža planira se izvesti podzemnim TK kabelima koji se polažu uz prometne površine. Kablovi se planiraju polagati u PEHD cijevi promjera 50 ili 70 mm koji služe kao zaštita od mehaničkih oštećenja i vlage.

(8) Tijekom paralelnog vođenja i križanja kabelaške kanalizacije s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

(9) Na svim mjestima gdje TK kabeli prelaze preko prometnice TK kabeli se moraju uvlačiti u PVC cijevi promjera 110 mm.

(10) Kod izgradnje građevina na pojedinoj građevinskoj čestici obaveza investitora građevine je polaganje dvije cijevi Ø40 ili Ø50 mm od priključnog zdenca na granici građevne čestice do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar građevine, tako da se taj ormarić veže se na temeljni uzemljivač zgrade prema važećim propisima.

Članak 27.

(1) UPU omogućava gradnju osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže.

(2) Prilikom izgradnje bazne postaje za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

(3) Kod izgradnje antenskih sustava treba osigurati mogućnost njihovog zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara.

(4) Prilikom izgradnje baznih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju tih postaja u okoliš.

(5) Gradnja osnovnih i baznih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže, kao građevina od važnosti za državu, predviđena je u skladu sa zakonskom regulativom iz područja telekomunikacija na teritoriju RH.

5.2.2 Elektroenergetska mreža

Članak 28.

Rješenje elektroopskrbe unutar zone obuhvata UPU-a prikazano je na kartografskom prikazu br. 2B: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

Članak 29.

(1) UPU se omogućava postavljanje transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV odgovarajuće nazivne snage s priključnim 10(20) kV kabelskim vodom u samom objektu trgovačkog centra;

(2) Trafostanica iz stavka (1) ovog članka spojit će se vodovima položenim u koridoru planiranih prometnica iz smjera trafostanice na sjevernom rubu obuhvata Plana;

(3) Posebne uvjete gradnje i priključaka građevina iz stavka (1) ovog članka određuje nadležni pogon HEP-ODS ELEKTROISTRA PULA;

- (4) Povezivanje TS izvodi se podzemnom kabelskom 10(20) kV vezom, s međusobnim povezivanjem ostvarenom po sistemu ulaz – izlaz, čime se osigurava prstenasto povezivanje i viša sigurnost napajanja energijom;
- (5) Dovodjenje energije do korisnika predviđeno je niskonaponskim kabelima s napajanjem pojedinih korisnika preko tipskih razvodnih ormara po sistemu ulaz – izlaz.

5.2.3 Javna rasvjeta

Članak 30.

- (1) Javna rasvjeta postavlja se uz sve pješačke i kolne prometnice unutar obuhvata UPU-a, kao cjelonoćna i polunoćna (paljenje regulirano automatski putem luxomata) te ista treba zadovoljiti standard rasvijetljenosti sukladno važećem Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja;
- (2) Napajanje javne rasvjete provodi se preko razdjelnog ormara s mjernom garniturom i upravljačkim elementima postavljenim izvan TS putem podzemnog kabela;

5.2.4 Plinoopskrba

Članak 31.

- (1) Trase plinovoda polažu se sukladno izrađenom Idejnom projektu plinifikacije grada Pule i okolnih naselja prirodnim plinom.
- (2) U neposrednoj blizini obuhvata UPU-a izveden je novi PE-HD plinovod;
- (3) Plinska mreža u zoni obuhvata UPU-a planira se polaganjem srednjetačnog plinovoda (tlaka 4 bara).

Članak 32.

Planske smjernice za realizaciju plinske mreže unutar UPU-a moguće je korigirati temeljem detaljnih projektnih rješenja (položaj trase unutar prometnog koridora, tip i dimenzije plinovoda), uz uvjet usklađenja s drugom komunalnom infrastrukturom.

5.2.5 Ostali izvori energije

Članak 33.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a moguća je primjena obnovljivih izvora energije, kao što je energija sunca, dizalice topline i drugi slični izvori energije.
- (2) Solarne ćelije mogu se postavljati na krov građevine i nadstrešnice parkirališta.

5.2.6 Vodoopskrbna mreža

Članak 34.

- (1) Rješenje vodoopskrbe unutar obuhvata UPU-a prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.C: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav.
- (2) Priključenje predmetne zone moguće je izvesti sa postojeće NL DN 200 koja prolazi predmetnom zonom zahvata.
- (3) Vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće potrebe zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje

potrebno izraditi Idejno rješenje vodoopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračun prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata;

(4) UPU osigurava zaštitni koridor postojećeg vodoopskrbnog voda NL DN 200 u širini od 6 m (po 3 m obostrano od osi cijevi), a sukladno Općim i tehničkim uvjetima i Izmjenama i dopunama Općih i tehničkih uvjeta Vodovoda Pula,

(5) Kod izrada idejnih i glavnih projekata izgradnje objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja Vodovoda Pula d.o.o., te je obavezno izraditi detaljni hidraulički proračun i ishoditi dokumentaciju za građenje sukladno važećim Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji.

(6) Uvjete priključena, te tehničke uvjete vodovodne mreže unutar i van zone zahvata potrebno je uskladiti sa Općim i tehničkim uvjetima i Izmjenama i dopunama Općih i tehničkih uvjeta Vodovoda Pula.

Članak 35.

(1) Tijekom izrade projekata vodovodne mreže unutar obuhvata UPU-a potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu po mogućnosti projektirati unutar gabarita javnih prometnica;
- prometnice u kojima se planira izgradnja vodovodne mreže ne bi trebalo asfaltirati prije polaganja vodovodne mreže;
- udaljenost cijevi vodovodne mreže od rubnjaka je min. 100 cm;
- širina zaštitnog koridora van gabarita prometnice za cjevovod do Ø300 mm je 6,0 m (po 3 m lijevo i desno);
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm;

(2) Tijekom izrade projekta potrebno je izraditi 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 te predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu s nadzemnim hidrantima, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06).

5.2.7 Odvodnja otpadnih voda

Članak 36.

(1) Područje obuhvata UPU-a se nalazi izvan zona sanitarne zaštite sukladno "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji" (Sl.N. IŽ. br. 12/05 i 2/11).

(2) Na predmetnom području nema evidentiranih vodenih tokova.

(3) Sustav odvodnje planira se po budućim javnim površinama kao razdjelni, a sukladno prihvaćenom konceptu odvodnje općine Fažana.

(4) Kanalizacijski cjevovodi i objekti na trasi, dimenzioniraju se za naredno plansko razdoblje od 20 do 30 godina.

5.2.8 Sustav sanitarne odvodnje

Članak 37.

- (1) Unutar obuhvata UPU-a lociran je kanalizacijski kolektor sanitarne odvodnje u pojasu Puljske ulice (Ž5115). Zbog njegovog nedovoljnog hidrauličkog kapaciteta planira se njegova rekonstrukciju da zadovolji planirano opterećenje;
- (2) Sve građevine moraju se priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda;
- (3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području UPU-a, a bog postojećeg podkapacitiranog kanalizacijskog kolektora, investitor je obvezan od upravitelja sustava zatražiti posebne uvjete priključenja.
- (4) Obveza iz stavka 3. ovog članka prestaje nakon rekonstrukcije kanalizacijskog kolektora od P.O. do C.S. Badel;
- (5) Sanitarne otpadne vode građevina potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda" (Sl.N. IŽ. br. 11/95 i 07/97) odnosno članka 67. važećeg Zakona o vodama;
- (6) Investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata UPU-a, ovisno o namjeni građevine, shodno članku 122. važećeg Zakona o vodama.
- (7) Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta iz stavka 6. Ovog članka potrebno je dostaviti priloge određene člancima 4. i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10).
- (8) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, NN br. 80/13 i 43/14).

Članak 38.

- (1) Sva izgrađena kanalizacijska mreža mora biti izvedena od vodonepropusnog materijala i odgovarajućeg kapaciteta;
- (2) Minimalni profil sanitarne kanalizacije na javnim površinama iznosi Ø250 mm, a maksimalni za priključke sanitarnih voda može biti Ø160 mm;
- (3) Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na kontrolno okno, standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom.
- (4) Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu cca. 1,0 m od ruba građevne čestice, a priključak se izvodi prema projektu priključka i uvjetima isporučitelja javne usluge odvodnje.
- (5) Sva revizijska okna moraju biti modularne izvedbe od PP ili PE materijala radi osiguranja vodotjesnosti te opremljena lijevano željeznim poklopcem sistema „klik" dim. 60/60 cm, sa okruglim poklopcem i četvrtastim ramom, grbom Općine Fažana i preporučene nosivosti 250 kN.
- (6) Do kanalizacije na javnim površinama mora se omogućiti pristup specijalnim vozilima upravitelja sustava za redovno i izvanredno održavanje sustava odvodnje;
- (7) Interna sanitarna kanalizacija mora se graditi tako da se osigura njezina vodonepropusnost sukladno normi „Polaganje i ispitivanje kanalizacijskih cjevovoda i kanala HRN EN 1610“, a njezina strukturalna stabilnosti i funkcionalnost sukladno važećem

Pravilniku o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda, kao i rokovima obvezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

(8) Ispitivanje vodonepropusnosti sustava kanalizacije mora obaviti ovlaštena pravna osoba koja ispunjava uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti ispitivanja vodonepropusnosti građevina za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (NN br. 1/11) i koja ima Rješenje sukladno članku 8. istoga Pravilnika;

5.2.9 Sustav oborinske odvodnje

Članak 39.

(1) Sve oborinske vode s parkirališta, manipulativnih površina, koje su onečišćene mineralnim uljima i suspendiranim česticama, treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti u internu kanalizaciju te nakon taložnika ili separatom masti i ulja upustiti u oborinsku kanalizaciju prometnice;

(2) Na području obuhvata UPU-a zabranjuje se priključenje kućne sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda i obratno.

6 UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Članak 40.

(1) Zelene površine unutar svojeg obuhvata UPU razgraničava na površine oznake Z i oznake Z2, a iste su označene na kartografskim br. 1. Korištenje i namjena površina, br 2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža te br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih ograničenja u korištenju. svi u mjerilu 1:1000

(2) Zelene površine oznake Z su javne zelene površine koje služe zaštiti neizgrađenih površina i građevina od nepovoljnih utjecaja prirode i smanjuje neželjene utjecaje djelatnosti.

(3) Zelene površine oznake Z2 su javne zelene površine koje se mogu uređivati i koristiti kao manja igrališta (dječje igralište, bočalište i sl.), a bez gradnje građevina.

(4) Sve zelene površine unutar obuhvata UPU-a izvode se i održavaju autohtonim biljnim materijalom otpornim na lokalne klimatske uvjete.

(5) Gdje uvjeti omogućavaju, a osobito uz pješačke površine i površine parkirališta, treba koristiti krošnjasta stabla, u cilju ublažavanja neželjenog utjecaja sunca i jakog vjetra.

(6) Poseban pozor posvećuje se uređenju i održavanju postojeće aleje s obostranim drvoredom koje je zelenilo u potezu uz južnu među Trgovačkog centra.

7 MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1 Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih cjelina

Članak 41.

(1) Područje obuhvata UPU-a je unutar Zaštićenog obalnog područja mora te se na njega, kao prostor ograničenja, primjenjuju mjere iz članak 45. i 49. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13).

- (2) Unutar obuhvata UPU-a nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode.
- (3) Obuhvat UPU-a se nalazi na 400 m od područja ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove (HR5000032 - Akvatorij zapadne Istre) i područje ekološke mreže značajno za ptice (HR1000032 - Akvatorij zapadne Istre) što se uzima u obzir pri projektiranju i izvođenju građevina, a posebno zračnih vodova i javne rasvjete.

7.2 Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina

Članak 42.

Na području obuhvata UPU-a nema registriranih kulturnih dobara, a u njegovom širem području je arheološka zona, i ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski odjel u Puli.

8 POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 43.

- (1) Sav otpad koji nastaje na području obuhvata UPU-a mora se odvojeno prikupljati i predavati osobama ovlaštenim za gospodarenje pojedinim vrstama otpada.
- (2) Otpad koji nastaje u Trgovačkom centru mora se odvojeno prikupljati tako da se odvaja problematični otpad od otpada koji se može oporabiti i komunalnog otpada.
- (3) Mjesto prikupljanja otpada Trgovačkog centra izvodi se i održavano tako da se spriječe neugodni mirisi, iscjedivanje te dostup životinjama i kukcima, a omogućiti nesmetan prilaz specijalnim vozilima komunalnog poduzeća.
- (4) Na javnim površinama, uz pješačke staze, postavljaju se tipske košarice za otpad, a sve sukladno odgovarajući odluci Općine Fažana.
- (5) Odvojeno prikupljanje korisnog i opasnog otpada iz komunalnog otpada i proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu provodi nadležno komunalno poduzeće Općine Fažana.
- (5) Za gospodarenje otpadom na području obuhvata UPU-a, a sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO- Izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja, primjenjuju se sljedeći propisi:
 - Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13),
 - Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN br. 23/14 i 51/14),
 - Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske,
 - Prostorni plan Istarske županije (članak 119. i 120.),
 - Plan gospodarenja otpadom na području Istarske županije do 2015, godine (Sl.N. IŽ br, 14/08),
 - Plan gospodarenja otpadom Općine Fažana.

9 MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 44.

- (1) Obuhvat UPU-a nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora unutar kojeg nije dopušten razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

(2) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se sukladno važećim Zakonom o zaštiti okoliša te važećih, Zakonom o vodama, Zakonom o zaštiti zraka, Zakonom o zaštiti od buke, Zakonom o otpadu, kao i drugim zakonima i propisima donesenim temeljem tih zakona.

(3) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i njegove zaštite unutar obuhvata UPU-a postiže se i racionalnim korištenjem prirodnih dobara i energije primjenom ovih Odredbi, a posebno:

- svrhovitom funkcionalnom organizacijom prostora,
- prikupljanjem i korištenjem oborinske vode i poticanjem njenog korištenja za tehnološke potrebe,
- poticanjem korištenja sunčeve energije i korištenjem plina kao energenta,
- poticanjem korištenja štednih žarulja u sustavu rasvjete,
- odvajanjem otpada po vrstama i kompostiranjem dijela otpada,
- poticanjem korištenja građevnih materijala koji se mogu reciklirati.

9.1 Zaštita voda

Članak 45.

(1) Područje obuhvata UPU-a nalazi se izvan zona sanitarne zaštite pitke vode, a zaštita voda provodit će se primjenom Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11 i 130/11).

(2) Zaštita podzemnih voda osigurava se obveznom izvedbom i korištenjem razdjelnog sustava odvodnje kojim se sanitarne otpadne vode prikupljaju i odvođe zasebno od oborinskih.

(3) Sanitarne otpadne vode i druge opasne tvari ne smiju se upuštati u sustav javne odvodnje prije nego što su pročišćene do razine kao komunalne otpadne vode odnosno moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti i dopuštene koncentracije prema posebnim propisima.

(3) Oborinske otpadne vode s prometnih i manipulativnih površina, prije upuštanja u sustav oborinske kanalizacije, moraju se prethodno očistiti od ulja, masti i drugih opasnih tvari.

(4) Pročišćene oborinske vode mogu se prikupljati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe ili kao dopuna za vatrogasne potrebe.

(5) Posebnim mjerama je potrebno smanjiti mogućnost zagađenja na prometnicama - zabrana pranje automobila te drugih vozila i strojeva izvan praonica, zabrana odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, zabrana odlaganje otpada na zaštitne zelene površine uz ulice i pješačke staze.

(4) Posebne mjere zaštite voda provode se i edukacijom stanovništva o značaju potrebnih količina pitke vode i značaju zdrave vode za čovjeka i ukupni okoliš.

9.2 Zaštita tla

Članak 46.

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

2) Unutar obuhvata UPU-a nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem ispuštanja otpadnih voda.

3) U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- provjeriti stabilnost tla prije izvođenja radova na istom,
- obnoviti površine oštećene zemljanim radovima,
- sprječavati oštećenja tla koja uzrokuju eroziju i nepovoljne promjene strukture tla te

- sprječiti unošenje štetnih tvari u tlo tijekom gradnje građevine i tijekom njenog korištenja,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
 - prikupljati i kontrolirano odvoditi oborinske vode,
 - krajobrazno (parkovno) urediti odnosno primjereno staništu rekultivirati negradive površine,
 - poticati procese prirodnog pomlađivanja visokih stabala.

9.3 Zaštita zraka

Članak 47.

- (1) Na području Općine Fažana kakvoća zraka je prve kategorije – čist ili neznatno onečišćen zrak te istu treba sačuvati preventivnim mjerama.
- (2) Tijekom gradnje i drugih radova te korištenja građevina i površina unutar obuhvata UPU-a treba se pridržavati odredbi posebnih propisa kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka prema Uredbi o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN br. 48/95,101/96 i 13/11).
- (3) U postupku projektiranja i prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka moraju se primijeniti propisane mjere koje obuhvaćaju zaštitu kakvoće zraka.
- (4) Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu ili rekonstrukciju.

9.4 Zaštita od buke

Članak 48.

- 1) 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.
- 2) 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).
- 3) Unutar obuhvata UPU-a nije dopušten smještaj djelatnosti i sadržaja koji predstavljaju izvor nedopuštene buke, a dopuštena najviša razina buke određena je u tablici 2.

Tablica br. 2. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Namjena prostora	Najviše dopuštene razine buke imisije	
	za dan (L_{day})	noć (L_{night})
gospodarska-pretežito poslovna	65 dB(A)	50 dB(A)
najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req}	35 dB(A)	25 dB(A)
vremenska značajka buke		$L_{RAFmax,nT}$
stalna ili isprekidana buka (grijanje, pumpe i sl.)	25 dB(A)	
kratkotrajna ili kolebajuća buka (dizala, ispiranje WC i sl.)	30 dB(A)	

- 4) Na području obuhvata UPU-a potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za djelatnosti koje buku proizvode.
- 5) UPU na svojem području obuhvata određuje sljedeće mjere sustavnog sprečavanja

nastanka i ugrožavanja bukom:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje ili remete rad drugih djelatnosti,
- tijekom projektiranja građevina i uređaja koji 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.,
- izvedbom pojasa zelenila prema izvorima buke.

10 MJERE POSEBNE ZAŠTITE

10.1 Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Članak 49.

- 1) Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice neželjenih djelovanja prirode i čovjekovih djelatnosti.
- 2) UPU-om su utvrđene mjere zaštite koje se provode u postupcima planiranja i projektiranja građevina, prometne i druge komunalne infrastrukture te uređenja površina.
 - (2) Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća na području obuhvata UPU-a utvrđuju i nadziru Državna uprava za zaštitu i spašavanje - Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin (Centar 112) i odgovarajuća tijela Općine Fažana.
 - (3) U svrhu zaštite od prirodnih i drugih nesreća primjenjuju se sljedeći propisi:
 - Zakon o zaštiti i spašavanju (NN br. 174/04, 79/07, 38/09, 127/10),
 - Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86),
 - Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN br. 2/91),
 - Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 47/06),
 - Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br. 30/14, 67/14).

10.1.1 Zaštita od potresa

Članak 50.

- (1) Područje obuhvata UPU-a spada u zonu intenziteta potresa od 7° MCS, što treba uvažavati tijekom izrade proračuna stabilnosti građevina.
- (2) Kod izgradnje prometnica, spojnih cesta i raskrskrižja riješiti pitanje odvodnje oborinskih voda dostatno kapacitiranih sustavima odvodnje.
- (3) Širinu putova (evakuacijski-protupožarni) izvodi se tako da se osigura nesmetani pristup svih ekipa žurne pomoći.
- (4) Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina, kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.
- (5) UPU određuje minimalne udaljenosti građevina od prometnih površina, kako u slučaju njihovog zarušavanja građevine ne bi zapriječile prolaz ljudi i vozila.

10.1.2 Zaštita od ostalih prirodnih uzroka

Članak 51.

(1) Tijekom projektiranja građevina poglavito obraditi aspekt mogućeg utjecaja olujnog nevremena (pijavica, olujni vjetar, neverini i si.) te odrediti primjenu građevnih materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica, prilagođenih jačini vjetra, odnosno da kod izrade projektne dokumentacije treba poštivati odredbe Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji.

(2) Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba koristiti autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

10.1.3 Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 52.

(1) Na području obuhvata UPU-a nema evidentiranih vodenih tokova, ali se tijekom projektiranja, gradnje i korištenja građevina mora osigurati zaštita od štetnog djelovanja mogućih povremenih bujičnih tokova oborinske i površinske vode, kada može doći do plavljenja ili drugih sličnih štetnih pojava.

(2) Mogući poremećaji u vodnom režimu prevenirat će se uspostavom prikupljanja oborinske vode i njezinim nadziranom odvođenjem oborinskom kanalizacijom.

(3) Interna kanalizacija mora biti izgrađena, izvedena i održavana tako da se isključi mogućnost razlijevanje otpadnih voda po površini, bilo prodiranjem zagađenih voda u podzemne slojeve, te ista mora biti zaštićena od djelovanja eventualnog uspora vode u javnoj kanalizacijskoj mreži.

(4) Tijekom projektiranja i gradnje spriječit će se plavljenje pozemnih etaža ugradnjom uređaja za crpljenje vode iz podzemnih etaža.

10.1.4 Zaštita od epidemioloških i sanitarnih opasnosti

Članak 53.

Propisanim mjerama UPU-a osigurava se potpuna odvojenost fekalne od oborinske kanalizacije te onemogućava miješanje vode za piće s oborinskom ili fekalnom kanalizacijom.

10.1.5 Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Članak 54.

Obvezuju se vlasnici korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i si).

10.1.6 Sklanjanje stanovništva

Članak 55.

Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

10.1.7 Evakuacija stanovništva

Članak 56.

Tijekom projektiranja, izvođenja i održavanja prometnica potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

10.2 Mjere zaštite od požara

Članak 57.

(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 UPU-a utvrđuju i nadziru Ministarstvo unutarnjih poslova – Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova te Dobrovoljno vatrogasno društvo Općine Fažana i odgovarajuća tijela Općine Fažana.

(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 uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06) - predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
- 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),
- 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 PLANA

Članak 58.

- (1) Plan se provodi neposrednom provedbom ovog UPU-a na cijelom njegovom obuhvatu.
- (2) UPU je podloga za preparcelaciju postojećih zemljišnih čestica s ciljem da se razluči građevna čestica za Trgovački centar od javnih površina.
- (3) Mreže komunalne infrastrukture u načelu se polažu unutar koridora javnih prometnica te u zelenim površinama u skladu s ovim UPU-om.
- (4) Rješenje komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a može se korigirati temeljem projekata za njezine pojedine sastavnice, uz uvjet da se ne mijenja osnovni koncept rješenja te da se takvim izmjenama ne remeti rješenje drugih sastavnica mreže komunalne infrastrukture.
- (5) Općina Fažana, ukoliko ocjeni svrhovitim, može provesti natječaj za arhitektonsko rješenje Trgovačkog centra ili izraditi stručno rješenje koje će načelnica/načelnik putem Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti uputiti na verifikaciju Općinskom vijeću Općine Fažana.
- (6) Općina Fažana, ukoliko ocjeni svrhovitim, može odobriti gradnju građevine temeljem tipskog projekta odabranog investitora.