



**Općina Fažana**

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE**  
IZMJENE I DOPUNE

FAŽANA, kolovoz 2008.

**Naziv Plana:** IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA  
OPĆINE FAŽANA

**Naručitelj Plana:** OPĆINA FAŽANA

**Predsjednica općinskog  
vijeća Općine Fažana:** Sandra Nakić - Pavlić

**Načelnica:** Dušanka Šuran

**Nositelj izrade Plana:** OPĆINA FAŽANA

**Izrađivač Plana:** ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE  
ISTARSKE ŽUPANIJE

**Voditelj izrade Plana:** Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.

**Stručni tim Zavoda:** Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.  
Bruno Nefat dipl.ing.arh.  
Gordana Kuhar, dipl.ing.građ.

**Stručni vanjski  
suradnik:** mr.sc. Nikola Vojnović prof.

# SADRŽAJ:

## A) TEKSTUALNI DIO

### I. OBRAZLOŽENJE

#### 1. POLAZIŠTA

##### 1.1.2.9. Demografija

#### 2. CILJEVI

#### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
  - 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine) - tablica 21.
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
  - 3.3.1. Gospodarske djelatnosti
    - 3.3.1.1. Turizam i ugostiteljstvo
    - 3.3.1.2. Malo poduzetništvo i obrtništvo i poslovne zone
    - 3.3.2.4. Javne ustanove
    - 3.3.2.5. Kultura, sport i rekreacija
  - 3.4. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora
    - 3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno-povijesne cjeline) - tablica 25.
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
  - 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav (ceste, morske luke, javne telekomunikacije)
    - 3.5.1.1. Ceste
    - 3.5.1.2. Morske luke
    - 3.5.1.3. Javne telekomunikacije
  - 3.5.2. Energetski sustav
    - 3.5.2.1. Elektroenergetski sustav
  - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja, uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja)
    - 3.5.3.1. Vodoopskrba
    - 3.5.3.2. Odvodnja

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti za određivanje namjene površina na području obuhvata PPUO-a
- 2. Uvjeti za uređenje prostora
  - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i županiju
  - 2.2. Građevna područja naselja
  - 2.3. Izgrađene strukture van naselja
    - 2.3.1. Zona male privrede i obrtništva "San Pelegrino"
    - 2.3.2. Ugostiteljsko-turističke zone, turistički punktovi, ugostiteljsko zabavni centar

- 2.3.3. Zona za sport i rekreaciju "Fažana"
  - 2.3.4. Izgrađene strukture van građevnih područja
  - 2.3.5. Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima
  - 2.3.6. Građevine na šumskom zemljištu
  - 2.3.7. Zone rekreacije
  - 2.3.8. Građevine na postojećem eksploatacijskom polju mineralnih sirovina "Tambura"
  - 2.3.9. Groblje
  - 2.3.10. Infrastrukturne građevine
- 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
  - 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
  - 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
  - 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
  - 7. Postupanje s otpadom
  - 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 9. Mjere provedbe PPUO-a
  - 9.1. Obveza izrade prostornih planova
  - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

## **B) GRAFIČKI DIO**

*Grafički prikazi u mj 1 : 25 000*

*Plan prostornog uređenja*

- |                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 1.     | - Prostori/površine za razvoj i uređenje              |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.1.   | - Promet  |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.3.A. | - Vodoopskrba   |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.3.B. | - Odvodnja  |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.4.   | - Energetski sustav                                   |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 3.4.   | - Područja primjene posebnih mjera uređenja u zaštite |

*Grafički prikazi u mj 1 : 5000*

- |                                    |    |                     |
|------------------------------------|----|---------------------|
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 4. | - Građevna područja |
|------------------------------------|----|---------------------|

*Grafički prikazi u mj 1 : 2880*

- |                                    |             |                     |
|------------------------------------|-------------|---------------------|
| Izmjene i dopune grafičkih prikaza | 4.a. - 4.d. | - Građevna područja |
|------------------------------------|-------------|---------------------|

## A) TEKSTUALNI DIO

### I. OBRAZLOŽENJE

Prostorni plan uređenja općine Fažana donesen je 2006. godine (NN „Službene novine Istarske županije“ br. 10/06 u daljnjem tekstu osnovni Plan).

Programom mjera Istarske županije („Sl. novine Istarske županije“ br. 4/07) i odlukom Općinskog poglavarstva Općine Fažana na sjednici 15. svibnja 2007. godine, određeno je da se pristupa ciljanim izmjenama i dopunama osnovnog Plana.

Ciljane izmjene i dopune odnose se na zahtjeve koji su određeni Zaključkom poglavarstva Općine Fažana Klasa:022-05/07-01/13, Urbroj: 2168/08-02/00-07-22 od 15. svibnja 2007. godine.

Obzirom da se izmjene i dopune Plana odnose i na proširenje građevinskog područja naselja, izrađen je elaborat o demografiji za Općinu Fažana, u kojem se analizira postojeće stanje i vrši projekcija stanovništva za plansko razdoblje do 2015. godine. Elaborat je izradio mr.sc. Nikola Vojnović prof.

U skladu s novom projekcijom stanovnika u općini Fažana bilo je moguće proširenje građevinskog područja naselja, ali je postotak izgrađenosti bio manji od nužnih 80%, te se s toga nisu širila ta područja.

Dijelovi tekstualnog dijela Plana koji se ne navode ovim izmjenama i dopunama primjenjuju se iz osnovnog Plana.

#### 1. POLAZIŠTA

U poglavlju „Polazišta“, ovim izmjenama i dopunama Plana došlo je do izmjene samo u točki 1.1.2.9. Demografija. Preostali tekstualni dio Plana zadržava se kao u osnovnom Planu.

##### 1.1.2.9. Demografija

Općina Fažana imala je u vrijeme popisa stanovništva 2001. godine ukupno 3.050 stanovnika. U odnosu na prethodni popis iz 1991. godine, kada je registrirano 2.716 stanovnika, broj popisanih osoba povećan je za 334. Time je nastavljen višegodišnji trend rasta broja stanovnika u naselju, danas općini Fažana, ilustriran slijedećim pregledom:

**tablica 14.** Broj stanovnika Fažane po popisima stanovništva

Godina popisa	Broj stanovnika <sup>1</sup>	Pros. god. rasta %
1948.	799	-
1971.	1 538	2,9
1981.	1 855	1,9
1991.	2 716	3,8
2001.	3 050	1,5

<sup>1</sup> Izvor: Ovi i svi daljnji demografski pokazatelji preuzeti su iz publikacija Državnog ureda za statistiku

Fažanu u bližoj prošlosti u pogledu demografskih kretanja karakteriziraju neke specifičnosti koje ne nalazimo kod drugih naselja slične veličine na prostoru nekadašnje općine Pula, te na prostoru Istre. Kod intepretacije tih procesa treba, međutim, voditi računa o tome da u Fažani odnos između lokalnih gospodarskih i društvenih prilika (u prvom redu broja radnih mjesta) i demografskih kretanja nije linearan zbog blizine Pule i njenog jakog gravitacijskog utjecaja. O ovim socio-ekonomskim karakteristikama Fažane više se govori u nastavku, te u drugim segmentima "Polazišta".

U demografskom razvoju Fažane u vremenu nakon II svjetskog rata uočljivo je nekoliko karakterističnih razdoblja:

- u prvim desetljećima tempo demografskog rasta Fažane prati tempo zabilježen u gradu Pula. Fažana je jedno od rijetkih manjih naselja u Istri koja u tom razdoblju bilježi tako visoki relativni porast broja stanovnika. Treba imati na umu da je tih godina, osim Pule, gotovo cijela Istra, pa čak i njen veći litoralni dio, bio zahvaćen jakim procesima depopulacije. Razloge ovakvim pozitivnim demografskim kretanjima treba tražiti prvenstveno u jedinstvenim uvjetima koji su duži niz godina vladali u Fažani, a manifestirali se u visokoj stopi zapošljavanja u gospodarskim, servisnim i upravno-sigurnosnim službama vezanim za djelatnost na otočju Brijuni;

- u razdoblju od kasnih 60-tih pa tijekom 70-tih godina kada je u cijelom priobalju Istre pokrenut jaki razvoj turizma, posebni režimi naseljavanja, pa i samog kretanja (dugogodišnja ograničenja u kretanju stranaca) koji su još vladali u Fažani gotovo su onemogućili njeno uključivanje u te gospodarske tokove. Sve je to uticalo na značajno usporavanje tempa demografskog rasta. Dok je, na primjer, Medulin, koji se po položaju i drugim resursima može uspoređivati sa Fažanom, u razdoblju od 1971. do 1981. imao prosječnu stopu rasta broja stanovnika od oko 3,7 % godišnje, u Fažani je to iznosilo oko 1,9%;

- sa pojavom organizacijsko-upravljačkih promjena na otočju Brijuni nastalih tokom 80-tih godina u Fažani su promijenjeni i temelji za demografski rast. Promijenjeni društveno-ekonomski pa i politički kontekst manifestirao se konkretno kroz daljnju liberalizaciju administrativnog režima. To je pokrenulo vrlo intenzivnu stanogradnju i useljavanje motivirano željom za rješavanjem stambenih potreba. Na područje današnje Općine Fažana, posebno u Valbandon, doselio se veliki broj osoba (koji je poslom i drugim aktivnostima ostao vezan za grad Pulu). Tako je u međupopisnom razdoblju od 1981. do 1991. Fažana imala jednu od najviših stopa rasta stanovništva na prostoru južne Istre (oko 3,8 % prosječno godišnje);

- porast broja stanovnika nastavljen je i nakon 1991. godine, premda po znatno nižoj stopi nego u ranijim razdobljima (oko 1,5 % prosječno godišnje). Taj porast ima veliki relativni značaj kada se usporedi sa stanjem koje zadnjih godina dominantno obilježava kretanja u Istri i u Hrvatskoj, gdje se bilježi jaka demografska stagnacija. Ima li se u vidu da je visoko zastupljena oblast industrije u Fažani u tom razdoblju prolazila kroz duboku krizu, a ta je razvoj značajnijih turističkih kapaciteta uslijedio tek koncem promatranog razdoblja, utjecaj gospodarstva na demografsku sliku, izražen kroz mogućnost zapošljavanja, bio je u tim godinama izrazito slab. Stoga se ukupna demografska kretanja u Fažani trebaju prvenstveno tumačiti kroz nastavak procesa naseljavanja dnevnih migranata iz Pule te kroz migracijske tokove izazvane političkim događajima koji su tih godina zahvatili cijelu Hrvatsku (agresija na Hrvatsku, tranzicijski procesi, i dr.).

Fažana je i ranije kroz cijelo opisano razdoblje bila izrazito migracijsko područje. Mehaničko kretanje stanovništva se statistički nedovoljno prati i izučava, pogotovo na nižim razinama, ali se iz rezultata popisa može zaključivati o osnovnim obilježjima te pojave. Tako je 1971. godine koja označava postupni završetak jednog razdoblja demografske ekspanzije Fažane započete nakon II svjetskog rata, od ukupnog broja stanovnika tek oko 35 % njih živjelo tu od rođenja. Ova pojava karakteristična je za jaka imigracijska područja kakvih je u Istri u tom razdoblju bilo malo (s izuzetkom Pule i većih naselja na zapadnoj obali poluotoka). Imigracija je nastavljena i kasnije, a poseban je intenzitet dobila u vrijeme agresije na Hrvatsku. Fažana je u tom razdoblju primila relativno veliki broj prognanih i izbjeglih osoba.

Zbog izmjene u metodologiji popisa stanovništva oni su 2001.godine popisani kao stanovnici Fažane. Njihov je broj u doba popisa bio 181, što je činilo preko 5 % ukupne populacije. To pokazuje izuzetno snažan utjecaj migracija na demografska kretanja u Fažani. No i bez tog povijesno dramatičnog impulsa Fažana bi u tom razdoblju imala relativno visoku stopu rasta broja stanovnika.

U prvim rezultatima popisa 2001. nisu još publicirani podaci o demografskim strukturama. Stoga se o njima može govoriti samo na temelju podataka iz popisa 1991. i analize koja slijedi u nastavku.

**tablica 15.** Dobna i spolna struktura stanovništva 1991. godine

Dobna skupina	Muškarci		Žene		Ukupno	
	Broj	%	Broj	%	Broj	%
0 - 4	91	6,8	74	5,4	165	6,1
5 - 9	98	7,3	103	7,5	201	7,4
10 -14	108	8,0	99	7,2	207	7,6
15 - 19	100	7,4	99	7,2	199	7,3
20 - 24	80	6,0	71	5,2	151	5,6
25 - 29	86	6,4	97	7,1	183	6,7
30 - 34	115	8,6	120	8,7	235	8,7
35 - 39	137	10,2	147	10,7	284	10,5
40 - 44	122	9,1	104	7,6	226	8,3
45 - 49	74	5,5	64	4,7	138	5,1
50 - 54	75	5,6	106	7,7	181	6,7
55 -59	97	7,2	91	6,6	188	6,9
60 - 64	69	5,1	56	4,1	125	4,6
65 - 69	40	3,0	52	3,8	92	3,4
70 - 74	20	1,5	23	1,7	43	1,6
75 i više	21	1,6	51	3,7	72	2,6
nepoznato	10	0,7	16	1,1	26	0,9
<b>Ukupno</b>	<b>1343</b>	<b>100,0</b>	<b>1373</b>	<b>100,0</b>	<b>2716</b>	<b>100,0</b>

Ovi podaci oslikavaju slijedeća osnovna prirodna demografska obilježja:

- opća je pojava da broj žena premašuje broj muškaraca. Premda se rađa više muške nego ženske djece, do toga dolazi zbog veće smrtnosti muškaraca, te zbog udjela krnjih generacija starijih muškaraca kao posljedice ratova. U Fažani odnos muškog i ženskog stanovništva odražava tu zakonitost, ali taj odnos nije jako izražen. Broj žena je u Fažani za 0,6 % veći od broja muškaraca;

- stopa fertiliteta<sup>2</sup> iznosi 51,1 % i ona je u opadanju. U usporedbi sa Pulom (50,7 %) i prosjekom Istre ( 47,9%) ta je stopa i dalje viša i time, sa demografskog stajališta, povoljnija;

- indeks starosti<sup>3</sup> iznosi 43,0. Stanovništvo dosta brzo stari (koeficijent starosti bio je 1981. 30,1 ), ali se po ovom pokazatelju Fažana i dalje ubraja u demografski vitalnija naselja u svom okruženju ( u Puli je taj indeks oko 59, a u Istri čak 67).

Za naselje, odnosno općinu Fažana ne postoje podaci vitalne statistike. Pokazatelji o padu fertiliteta i starenju stanovništva upućuju na to da se opća demografska slika postupno mijenja u negativnom smjeru i da je prirodni prirast stanovništva značajno usporen. Ocjenjuje

<sup>2</sup> postotak žena u fertilnoj dobi od 15 do 49 godina u ukupnom broju žena

<sup>3</sup> broj stanovnika starijih od 60 godina na 100 stanovnika mladih od 20 godina

se, međutim, da je on još uvijek pozitivan i da su se stope nataliteta i mortaliteta ustalile na razini karakterističnoj za razvijene sredine. Prema tome, useljavanje, premda značajan, nije u zadnjem međupopisnom razdoblju bio jedini faktor porasta stanovništva. Temeljem svega iznesenog, demografske prilike u Fažani ocjenjuju se i dalje kao povoljne i može se reći da stanovništvo Fažane po svojim biološko- reproduktivnim obilježjima i dalje predstavlja značajan razvojni resurs.

Osim po svojim prirodnim obilježjima stanovništvo Fažane predstavlja značajan resurs i po svojim socio-ekonomskim obilježjima. I u pogledu ovih pokazatelja treba imati u vidu da nedostatak objavljenih podataka po zadnjem popisu otežava analize, ali da je ipak moguće dati određene ocjene o odnosu demografskih i društveno-ekonomskih kretanja zadnjih godina.

**tablica 16.** Stanovništvo prema aktivnostima 1991. godine

Ekonomski kontingenti	Stanovništvo	
	Broj	%
Aktivno stanovništvo	1297	47,8
Osobe s osobnim prihodima	440	16,2
Udržavano stanovništvo	979	36,0
<b>Ukupno</b>	<b>2716</b>	<b>100,0</b>

Budući da je u Fažani i nakon 1991. nastavljen rast broja stanovnika procjenjuje se da je, unatoč postupnom starenju stanovništva, stopa aktivnosti i dalje zadovoljavajuće visoka. Ocjenjuje se, također, da je relativno visoka zastupljenost održavanog stanovništva samo djelomično uvjetovana nepovoljnim gospodarskim momentima, odnosno da je ona u prvom redu posljedica dosta povoljne dobne strukture stanovništva. Učešće mlađih dobnih skupina u populaciji Fažane je relevantno, a produženo vrijeme školovanja dodatno povećava broj održavanih osoba.

Obrazovna struktura stanovništva je izrazito dobra budući da skoro 2/3 stanovnika starijih od 15 godina ima najmanje srednju naobrazbu. Takva struktura karakteristična je, inače, za veća urbana naselja sa razvijenim središnjim funkcijama. U Fažani je ona, međutim, u dobroj mjeri posljedica već spomenutih migracijskih tokova. U dijelu novoizgrađenih područja Općine Fažana, koja su na neki način stambene zone grada Pula, znatan dio stanovnika čine dnevni migranti koje su tu našli uvjete za kvalitetno rješenje stambenih potreba svojih kućanstava (što je povezano i sa relativno višim primanjima). To su, ujedno, osobe sa relativno većim stupnjem naobrazbe.

**tablica 17.** Stanovništvo staro 15 i više godina prema školskoj spremi 1991. godine

Stupanj školske spreme	Stanovništvo	
	Broj	%
Bez spreme i nepoznato	86	4,0
Nezavršena osnovna škola	324	15,1
Osnovna škola	514	24,0
Srednja škola	952	44,5
Viša škola	168	7,8
Fakultet	99	4,6
<b>Ukupno</b>	<b>2143</b>	<b>100,0</b>



Temeljem svega može se zaključiti da i prema prirodnim i prema društveno uvjetovanim obilježjima zatečeni demografski potencijal Fažane može i u budućnosti predstavljati značajan činbenik u gospodarskom i društvenom životu općine.

Broj kućanstava povećan je od 1991. do 2001. sa 932 na 1096. Stopa rasta broja kućanstava gotovo je ista stopi rasta broja stanovnika tako da je prosječna veličina kućanstva ostala ista i ona iznosi 2,91 člana po kućanstvu. Moguće je da je u ovom razdoblju došlo do stanovitih promjena unutar strukture kućanstava po veličini, ali te promjene, prema ovim podacima, nisu mogle biti previše izražene.

**tablica 18.** Kućanstava prema broju članova 1991. godine

Broj članova u kućanstvu	Kućanstva	
	Broj	%
- 1 član	118	12,6
- 2 člana	229	24,6
- 3 člana	256	27,5
- 4 člana	277	29,7
- 5 članova	43	4,6
- 6 i više	9	1,0
<b>Ukupno</b>	<b>932</b>	<b>100,0</b>

U strukturi kućanstava prema broju članova uočljiva je jaka zastupljenost kućanstva sa 3 i 4 člana koji čine skoro 60 % ukupnog broja, dok su samačka kućanstva relativno malobrojna. Ovaj pokazatelj u vezi je sa već istaknutim obilježjima migracijskih kretanja u Fažani u bližoj prošlosti. Kod migracija potaknutih ekonomskim motivima pokreću se uglavnom mlađe osobe koje se najčešće doseljavaju individualno. Za razliku od toga, u Fažani najveći dio doseljenih osoba su članovi višečlanih kućanstva koji su se tu nastanili rješavajući svoje stambeno pitanje ili čiji je razlog doseljenja bio neekonomske prirode (u prvom redu ratna događanja).

Elaborata iz 2007.godine o demografiji Općine Fažana dokazuje porast stanovništva u općini.

## STANOVNIŠTVO

### Kretanje broja stanovnika 1857- 2001. i gustoća naseljenosti 2001. godine

U razdoblju od prvog službenog popisa 1857. godine do posljednjeg popisa 2001. općina Fažana bilježi porast ukupnog broja stanovnika u kojem se uočava nekoliko susljednih međupopisja s padom broja stanovnika (Tablica 1.).

Tablica 1. Broj stanovnika i gustoća naseljenosti općine Fažana 1857.- 2001. godine

Godina popisa	Broj stanovnika	indeksi		Prosječne godišnje stope rasta između dva popisa %	Gustoća stanovništva (stan./km <sup>2</sup> )
		verižni indeksi	1857=100		
<b>1857.</b>	413	0,00	100,00	0,00	30,15
<b>1869.</b>	508	123,00	123,00	1,72	37,08
<b>1880.</b>	525	103,35	127,12	0,30	38,32
<b>1890.</b>	637	121,33	154,24	1,93	46,50

<b>1900.</b>	994	156,04	240,68	4,38	72,55
<b>1910.</b>	1452	146,08	351,57	3,75	105,99
<b>1921.</b>	1410	97,11	341,40	-0,27	102,92
<b>1931.</b>	1408	99,86	340,92	-0,01	102,77
<b>1948.</b>	799	56,75	193,46	-3,25	58,32
<b>1953.</b>	765	95,74	185,23	-0,87	55,84
<b>1961.</b>	1271	166,14	307,75	6,21	92,77
<b>1971.</b>	1538	121,01	372,40	1,90	112,26
<b>1981.</b>	1879	122,17	454,96	1,99	137,15
<b>1991.</b>	2716	144,54	657,63	3,64	198,25
<b>2001.</b>	3050	112,30	738,50	1,16	222,63

Izvor. [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Zbog različitih socijalno-političkih i ekonomskih prilika, razvoj naseljenosti se mora pratiti u nekoliko razdoblja. U prvom razdoblju od 1857. do 1910. općina Fažana bilježi stalan rast stanovništva koji je dio širih prostornih demografskih i prostornih procesa kao što je smanjivanje stopa mortaliteta i zadržavanje ili vrlo polagano smanjivanje vrlo visokih stopa nataliteta. U ovom razdoblju dolazi do veće imigracije na prostor južne Istre prije svega zbog jačanja uloge Pule kao urbanog i industrijskog središta te socioekonomske revalorizacije otočja Brijuna. Na kraju tog razdoblja, na posljednjem popisu stanovništva u Austro-Ugarskoj 1910. godine, Fažana broji 1452 stanovnika. Prema gustoći naseljenosti Fažana u tom razdoblju prelazi iz srednje naseljene općine (prostor gustoće 15-64 stan/km<sup>2</sup>) u gusto naseljenu općinu (65-115 stan/km<sup>2</sup>). Drugo razdoblje, između dva svjetska rata, obilježeno je stagnacijom i depopulacijom koja je posljedica demografskih gubitaka u 1. svjetskom ratu, promjene državnopravnog okvira i političkog sustava, emigracije neautohtonog stanovništva, ekonomske stagnacije i drugih razloga. Ovi negativni trendovi nastavljeni su i početkom trećeg razdoblja (1948.- 2001.) razvoja naseljenosti. Naime, na popisu 1948. i 1953. nastavlja se trend opadanja ukupnog broja stanovnika kao posljedica sličnih zbivanja koji su uzrokovali depopulaciju u prethodnom razdoblju. Direktna i indirektna posljedica rata, brojna emigracija kao rezultat mirovnih sporazuma i dogovora, promjena državnog i pravnog okvira, nestabilna vojnopolitička i ekonomska situacija su najvažniji uzroci depopulacije u općini Fažana na prvim popisima nakon 2. svjetskog rata. Slični procesi zahvaćali su južni Istru kao i županiju u cjelini. Popis 1961. bilježi velik skok broja stanovnika koje u međupopisnom razdoblju 1953.-1961. raslo po prosječnoj godišnjoj stopi od 6,21 %. Ovaj velik porast stanovništva posljedica je stabilizacije socioekonomskih prilika na širem prostoru Istre i Hrvatske, otvaranju novih radnih mjesta, povećane imigracije radne snage u upravnom i sigurnosnom sektoru zbog nove rezidencijalne uloge otočja Brijuna u tadašnjoj federaciji. S druge strane, mjere sigurnosti koje su poduzimane u općini, a zbog specifične uloge Brijuna, ograničavale su jači razvoj međunarodnog turizma koji je u razdoblju 1961.-1991. godini doživljavao najveći porast na prostoru županije i Hrvatske. Tako su se prosječne godišnje stope rasta u tom propulzivnom razdoblju kretale od 1,9 % (1961.-1971.) do 3,6 % (1981.-1991.). Važan čimbenik u suvremenom razvoju naseljenosti općine Fažane je funkcionalna povezanost s obližnjom gradom Pula. Naime, grad Pula, općina Fažana te dijelovi općina Marčana, Ližnjan, Medulin i Vodnjan stvaraju gradsku aglomeraciju na jugu Istre gdje općina Fažana preuzima dio stambene funkcije grada Pule. Zbog toga u posljednja dva međupopisja jača useljavanje kojim se rješavaju stambena pitanja stanovnika Pule. Na kraju promatranog razdoblja općina Fažana se sa 222 stanovnika/km<sup>2</sup> kategorizira kao prenaseljeni prostor (gustoća stanovništva > 115 st/km<sup>2</sup>) te je najgušće naseljena administrativna jedinica Istarske županije poslije grada Pule. Promjenom uloge Brijuna i liberalizacijom socioekonomskog života početkom devedesetih stvaraju se uvjeti za veći rast stanovništva, ali je u posljednjem međupopisnom razdoblju (1991.- 2001.) broj stanovnika povećan za samo 12 %. Ovaj usporeniji trend rasta stanovnika posljedica je općih demografskih procesa na razini države i županije koji obilježavaju niske stope nataliteta i relativno stabilne i rastuće stope mortaliteta (Tablica 2.).

Tablica 2. Prirodno kretanje stanovništva općine Fažane u razdoblju 2000- 2005. godine

Godina	Živorodeni		Umrli		Prirodna promjena	
	Broj	Stopa (‰)	Broj	Stopa (‰)	Broj	Stopa (‰)
2000.	25	7,8	17	5,3	8	2,5
2001.	22	7,2	17	5,6	5	1,6
2002.	24	7,8	23	7,4	1	0,4
2003.	18	5,8	28	9,0	-10	-3,2
2004.	26	8,2	25	7,9	1	0,3
2005.	29	9,1	32	10,0	3	-0,9

Izvor. www.dzs.hr

Rastuće i pulsirajuće stope mortaliteta, kako na prostoru države i županije, tako i općine Fažane nisu rezultat pogoršanja zdravstvenih i socijalnih prilika nego generacijskog preljeva stanovništva iz zrele dobne skupine u staru kao posljedica prošlih zbivanja u kojem je natalitet bio znatno veći. Prirodna promjena stanovnika u razdoblju nakon popisa 2001. je niska ili negativna što je opći trend na prostoru Istarske županije i Republike Hrvatske te nije rezultat, kao u prethodnim razdobljima, nesređenih gospodarskih i političkih prilika, već socioekonomskih faktora kao što su postignuti stupanj društveno-ekonomskog razvoja, materijalni uvjeti novih obitelji (problem stanovanja), troškovi uzdržavanja djece, kontrola rađanja te individualni i psihosociološki faktori. Vrlo nizak porast ili pad broja stanovnika u razdoblju nakon zadnjeg popisa 2001. godine, a kao rezultat isključivo prirodnih determinanti (natalitet i mortalitet) u općini Fažana se nadomješta velikim brojem doseljenih, odnosno izrazito povoljnom migracijskom bilancom (Tablica 3.).

Tablica 3. Doseljeno i odseljeno stanovništvo te migracijska bilanca općine Fažana 2001.-2004. godine

Godina	Doseljeni		Odseljeni		Migracijska bilanca	
	Broj	Stopa (‰)	Broj	Stopa (‰)	Broj	Stopa (‰)
2001.	128	41,9	59	19,3	69	22,6
2002.	177	57,2	77	24,9	100	32,3
2003.	161	51,5	91	29,1	70	22,4
2004.	148	46,8	55	17,4	93	29,4

Stope se računaju prema udjelu doseljenih ili odseljenih u broju stanovnika sredinom godine  
Izvor. www.dzs.hr

Osim samog broja doseljenih važno je i utvrditi prostor s kojeg emigriraju doseljenici u općinu Fažanu. U razdoblju od 2001.- 2004. stalan je porast udjela doseljenika s prostora općina i gradova Istarske županije te na kraju promatranog razdoblja njihov udio iznosi više od dvije trećine svih doseljenika. Udio doseljenika iz drugih županija i inozemstva stagnira i smanjuje se. Usporedbom međupopisnih promjena broja stanovnika i prirodnog priraštaja može se utvrditi tip općeg kretanja stanovništva. Tako u razdoblju od 1971.-1981. Fažana ima imigracijski I<sub>1</sub> (porast imigracijom) tip općeg kretanja koji karakteriziraju prirodni priraštaj, porast broja stanovnika te stope popisom utvrđenog povećanja veće od stopa prirodnog priraštaja. Isti, imigracijski tip općeg kretanja općina je imala na sljedećem međupopisju 1981.-1991. Na zadnjem međupopisnom razdoblju 1991.-2001. godine općina je imala imigracijski I<sub>2</sub> (obnova imigracijom) tip općeg kretanja što znači da je prirodna promjena negativna (veći mortalitet od nataliteta) popisom utvrđeno kretanje pozitivno, a stopa popisom utvrđenog povećanja je veća stope prirodne promjene (smanjenja). Ovo implicira da se u sljedećem međupopisnom razdoblju (2001.-2011.), oslabi li suburbanizacija Pule koja kao susjedno emigracijsko područje ima negativno prirodno kretanje stanovništva i smanji li se useljavanje iz drugih dijelova županije, može očekivati smanjenje ili zaustavljanje trenda

rasta stanovništva. Osim toga Istarska županija kao imigracijska regija Republike Hrvatske ima negativnu prirodnu promjenu, a vrlo malo povećanje broja stanovnika 1991.-2001. rezultat je useljavanja iz drugih, najčešće depopulacijskih regija Hrvatske koje zbog tih negativnih demografskih trendova neće dugo biti izvor novih useljenika.

### Sastav prema spolu i dobi 1991. i 2001. godine

Dobni i spolni sastav stanovništva (biološki sastav) je direktno uvjetovan prirodnim determinantama kretanja stanovništva (ako se radi o zatvorenom tipu populacije što kod općine Fažana nije slučaj). Međutim, sastav stanovništva prema spolu i dobi je najvažnije strukturalno obilježje populacije. Iz toga proizlaze najvažniji kontigenti stanovništva za biološku reprodukciju (natalitet, mortalitet) te planiranje i formiranje radne snage. Osim toga, dobna struktura odraz je razvoja stanovništva u prošlosti, jer se kroz nju vide ranije tendencije nekog prostora. Dobni i spolni sastav stanovništva općine Fažana prikazan je po petogodišnjim i velikim dobnim skupinama prema popisu 1991. i 2001. godine (Tablica 4. i 5.). Iz predočenih brojčanih pokazatelja može se izvesti nekoliko bitnih zaključaka za budući razvoj stanovništva općine Fažana. 1. Općina Fažana ima neravnatežu stanovništva prema spolnom sastavu. Broj žena na oba popisa premašuje broj muškaraca. U skupini starijoj od 65 godina broj žena je znatno veći od broja muškaraca što je posljedica dužeg životnog vijeka ženskog stanovništva i posljedica većeg mortaliteta muškog stanovništva u ratovima. U dobi od 15-64 godina podjednak je broj oba spola na oba popisa. U najmlađoj dobnj skupini (0-14 godina) veći je udio muškog stanovništva zbog većeg broja rođene muške djece (U Hrvatskoj se na 100 rođenih djevojčica rodi 106 dječaka).

Tablica 4. Sastav prema spolu i dobi stanovništva općine Fažana 1991. i 2001. godine po velikim dobnim skupinama<sup>1</sup>

dobna skupina	1991.						2001.					
	m		ž		ukupno		m		ž		ukupno	
	broj	udio	broj	udio	broj	udio	broj	udio	broj	udio	broj	udio
0-14	297	22,28	276	20,34	573	21,30	218	14,43	207	13,57	425	14,00
15-64	955	71,64	955	70,38	191	71,00	111	73,59	110	72,26	221	72,92
					0		2		2		4	
65 i više	81	6,08	126	9,29	207	7,70	181	11,98	216	14,16	397	13,08
ukupno	133	100,0	135	100,0	269	100,0	151	100,0	152	100,0	303	100,0
	3	0	7	0	0	0	1	0	5	0	6	0

1 Bez stanovništva nepoznate dobi

Izvor: www.dzs.hr

Tablica 5. Sastav prema spolu i dobi stanovništva općine Fažana 1991. i 2001. godine po petogodišnjim skupinama<sup>1</sup>

Dobne skupine	1991.				2001.			
	M		Ž		M		Ž	
	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%
0-4	91	6,78	74	5,39	62	4,09	63	4,10
5-9	98	7,30	103	7,50	67	4,42	70	4,56
10-14	108	8,04	99	7,21	89	5,87	74	4,82
15-19	100	7,45	99	7,21	108	7,13	106	6,91
20-24	80	5,96	71	5,17	130	8,58	101	6,58
25-29	86	6,40	97	7,06	105	6,93	102	6,64
30-34	115	8,56	120	8,74	100	6,60	77	5,02
35-39	137	10,20	147	10,71	89	5,87	116	7,56
40-44	122	9,08	104	7,57	134	8,84	130	8,47
45-49	74	5,51	64	4,66	140	9,24	148	9,64

<b>50-54</b>	75	5,58	106	7,72	131	8,65	114	7,43
<b>55-59</b>	97	7,22	91	6,63	87	5,74	81	5,28
<b>60-64</b>	69	5,14	56	4,08	88	5,81	127	8,27
<b>65-69</b>	40	2,98	52	3,79	95	6,27	88	5,73
<b>70-74</b>	20	1,49	23	1,68	48	3,17	57	3,71
<b>75 i više</b>	21	1,56	51	3,71	38	2,51	71	4,63
<b>Nepoznato</b>	10	0,74	16	1,17	4	0,26	10	0,65
<b>Ukupno</b>	1343	100,00	1373	100,00	1515	100,00	1535	100,00

1 Bez stanovništva nepoznate dobi

Izvor. www.dzs.hr

2. Dječja baza (stanovništvo starosti od 0-4 godine) na popisu 2001. smanjilo se u odnosu na 1991. godinu za gotovo jednu četvrtinu. U ukupnom stanovništvu općine ova skupina čini 4,1 % stanovnika na popisu 2001. godine. U Republici Hrvatskoj ova skupina čini 5,4 % stanovnika, gradska naselja RH imaju 5,2 %, a ostala naselja RH 5,6 %. Ovako nepovoljni trendovi mogu značiti smanjenje broja djece u jaslicama, vrtićima i kasnije nižim razredima osnovne škole što za posljedicu može imati ukidanje pojedinih vrtićkih grupa i školskih razreda te ukidanja nekih radnih mjesta u odgoju i obrazovanju.

3. Broj žena u fertilnoj dobi (15-49 godina) povećao se 2001. godine za 11,1 % u odnosu na prethodni popis. Međutim, najveći broj žena u fertilnoj skupini zabilježen je u dobnim skupinama 40- 44 godine (130 žena) i 45-49 godine (148 žena).

4. Indeks starosti ( $X_s = P_{60+}/P_{0-19} \times 100$ ) u proteklih četrdeset godina pokazuje najveći porast u Istarskoj županiji. Naime, na popisu 1961. iznosio je 14,9; a na popisu 1991. iznosio je 43, a na posljednjem popisu povećao se na 95,8. Prema ovom indeksu ocjenjuje se tip demografskog starenja stanovništva. Tako je 1961. Fažana imala tip stanovništva prema dobnoj sastavu *mladost* (indeks starosti < 22,9), 1991. imala je tip *starenje* (indeks starosti 35,0-44,9) da bi na popisu 2001. imala tip *duboke starosti* (indeks starosti 55,0-99,9).

### Gospodarski sastav stanovništva 1991. i 2001. godine

Prema gospodarskoj sastavu općine Fažana u razdoblju 1991.- 2001. godina nije se bitno promijenio odnos aktivnog, uzdržavanog stanovništva i stanovništva s osobnim prihodima (Tablica 6.)

Tablica 6. Stanovništvo općine Fažana prema aktivnostima 1991. i 2001. godine

<b>Ekonomski kontigenti</b>	<b>1991.</b>		<b>2001.</b>	
	broj	%	broj	%
Aktivno stanovništvo	1297	47,75	1455	47,70
Osobe s osobnim prihodima	440	16,20	809	26,52
Uzdržavano stanovništvo	979	36,05	786	25,77
Ukupno	2716	100,00	3050	100,00

Izvor. www.dzs.hr

Udio aktivnog stanovništva je 2001. godine u odnosu na 1991. ostao nepromjenjen i iznosi nešto manje od polovice stanovništva (47,7 %), dok je broj osoba s osobnim prihodima porastao s 440 na 809. Uzme li se u obzir da znatan udio skupine osoba s osobnim prihodima čine umirovljeni stanovnici čiji je trend rasta broja zamjetan u cijeloj državi, onda je porast ove skupine logičan. Broj i udio uzdržanih osoba opao je u istom razdoblju na četvrtinu ukupnog stanovništva općine. Slični odnosi stanovništva prema aktivnostima prisutni su i drugim općinama i gradovima Istarske županije. Tako primjerice, Istarska županija ima 46,4 % aktivnog stanovništva, grad Pula 46,3 %, grad Vodnjan 44,9 %, općina Medulin 47,3 % i sl.

Gospodarska struktura stanovništva nekog prostora ogleda se i u podjeli stanovništva prema sektorima gospodarskih djelatnosti. Sastav aktivnog stanovništva prema gospodarskim djelatnostima (sektorima) pokazatelj je socioekonomske razvijenosti nekog

prostora. Prema ovakvoj tipizaciji regije koje imaju najviše zaposlenih u tercijarnom sektoru pripadaju uslužnom tipu. Općina Fažana je na popisu stanovništva 2001. godine imala najmanje zaposlenih u primarnom sektoru gospodarskih djelatnosti (4,8 % zaposlenih), slijedi II sektor koji čini nešto manje od jedne trećine zaposlenih (30,1 %). Najviše zaposlenih ima u III i IV sektoru koji ukupno zapošljava 749 osoba ili gotovo dvije trećine zaposlenih općine (Tablica 7.)

Tablica 7. Stanovništvo općine Fažane prema gospodarskim djelatnostima 2001. godine

Gospodarski sektor <sup>1</sup>	Broj zaposlenih	Udio (%)
I sektor	56	4,79
II sektor	363	31,08
III sektor	499	42,72
IV sektor	250	21,40
Ukupno	1168	100,00

1 I sektor= poljoprivreda, ribarstvo i šumarstvo; II sektor= rudarstvo, industrija, proizvodni obrt, energetika i građevinarstvo; III sektor= promet, turizam, trgovina, ugostiteljstvo i financijske usluge; IV sektor= uprava, obrana, policija, školstvo, znanost, kultura, zdravstvo i sl.

Izvor. www.dzs.hr

Na kraju, valja imati na umu da velik dio stanovnika općine Fažane dnevno, ili u puno manjem udjelu tjedno, migrira zbog potrebe posla i školovanja. Prema podacima o dnevnim i tjednim migrantima iskazanima na popisu stanovništva 2001.godine 1033 (33,9 %) stanovnika općine Fažana na ovaj način rješava pitanje svog radnog mjesta i školovanja.

#### Obrazovni sastav stanovništva 1991. i 2001. godine

Sastav stanovništva prema obrazovnim obilježjima u općini Fažana pokazuje podizanje razine obrazovanja u zadnjem međupopisnom razdoblju (Tablica 8.)

Tablica 8. Stanovništvo općine Fažana staro 15 i više godina prema završenoj školi 1991. i 2001. godine

Stupanj školske spremne	1991.		2001.	
	Broj	%	Broj	%
Bez spremne i nepoznato	86	4,01	47	1,79
Nezavršena osnovna škola	324	15,12	152	5,79
Osnovna škola	514	23,99	543	20,69
Srednja škola	952	44,42	1491	56,80
Viša škola	168	7,84	192	7,31
Fakultet	99	4,62	200	7,62
Ukupno	2143	100,00	2625	100,00

Napomena: Stanovništvo starije od 15 godina

Izvor. www.dzs.hr

Udio stanovnika bez spremne i nepoznate spremne smanjio se sa 4 % 1991. na 1,8 % 2001. godine. Slično smanjenje bilježi stanovništvo s nezavršenom osnovnom školom čiji udio je pao s 15,1 % 1991. godine na 5,8 % 2001. godine. Ovo smanjenje posljedica je mortaliteta stanovnika starije dobi koje najviše sudjeluje u ovim školskim spremama. Udio stanovnika sa završenom srednjom školom porastao je na preko 50 %, a značajno je povećanje fakultetski obrazovanih stanovnika (fakultet i viša škola: 14,9 %), iako je taj nešto viši od prosjeka Istarske županije (12,5 %) i Republike Hrvatske (12,0 %). Prema indeksu obrazovanosti  $I_o^4$

<sup>4</sup> 
$$I_o = \frac{O_{II} \cdot O_{III}}{O_I}$$
 gdje je  $O_I$  stanovništvo bez završene osnovne škole;  $O_{II}$  stanovništvo sa završenom osnovnom školom, a  $O_{III}$  stanovništvo sa završenom višom školom ili fakultetom

koji za općinu Fažana iznosi 118 može se utvrditi da je razina obrazovanja znatno povoljnija od prosjeka Istarske županije ( $I_0 = 45$ ) i Republike Hrvatske ( $I_0 = 30$ ) što predstavlja značajan društveni čimbenik u daljnjem planiranju i organizaciji prostora.

### Kućanstva

Broj kućanstava porastao je u općini Fažana sa 932 1991. godine na 1031 2001. godine. (Tablica 9.) Najveći porast bilježe kućanstva s jednim, pet, odnosno 6 i više članova. Međutim, kućanstva s dva, tri i četiri člana čine tri četvrtine svih kućanstava u

Tablica 9. Broj kućanstava u općini Fažana 1991. i 2001. godini

Broj članova u kućanstvu	Kućanstva			
	1991.		2001.	
	Broj	%	Broj	%
<b>1 član</b>	118	12,66	168	16,29
<b>2 člana</b>	229	24,57	236	22,89
<b>3 člana</b>	256	27,47	254	24,64
<b>4 člana</b>	277	29,72	279	27,06
<b>5 članova</b>	43	4,61	69	6,69
<b>6 i više</b>	9	0,97	25	2,42
<b>Ukupno</b>	932	100,00	1031	100,00

Izvor. www.dzs.hr

općini. Porast udjela višečlanih kućanstva djelomično su uvjetovana dužim zajedničkim životom djece i roditelja zbog težeg osamostaljivanja i rješavanja stambenog pitanja mlađe generacije. Prosječan broj stanovnika po kućanstvu ostao je isti na oba susljedna popisa (1991. i 2001.) i iznosi 2,9 stanovnika.

### Prognoza kretanja broja stanovnika općine Fažana do 2015. godine

Općina Fažana pripada skupini općina s tzv. otvorenom populacijom čiji porast ili smanjenje broja stanovnika ovisi o migracijama. U takvoj populaciji nedemografski faktori, najčešće gospodarski, znatno utječu na promjenu broja i strukture stanovništva. Treba uzeti u obzir da su prognoze nepouzdanije što je razdoblje duže, a prostorna jedinica manja. Osim toga, u malim prostornim jedinicama kao što je općina Fažana i najmanja gospodarska promjena snažno utječe na demografska zbivanja i poništava rezultate prognoze. Stoga se ovi rezultati ne bi smjeli tumačiti kao konačni i apsolutni. Za procjenu broja stanovnika općine Fažana do 2015. godine uzeti su podatci Sektora upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite PU Istarske o broju stanovnika s prijavljenim prebivalištem na području općine Fažana u razdoblju 2002.- 2006. godina. Prema ovim podacima broj stanovnika je na dan 31. prosinca 2002. godine iznosio 3590 stanovnika, a na kraju 2006. godine 3985 stanovnika. Prema ovom porastu može se očekivati broj od 4870 stanovnika na kraju 2015. godine. Ovom broju treba dodati potencijalno stanovništvo koje povremeno boravi u kućama za odmor kojih u općini, u 2007. godini, ima 234, odnosno 702 stanovnika. Dakle, uključivanjem ovog povremenog stanovništva općina Fažana bi krajem 2015. godine brojala 5572 stanovnika.

## 2. CILJEVI

U poglavlju "Ciljevi", ovim izmjenama i dopunama Plana nije došlo do izmjena. Zadržava se kao u osnovnom Planu.

### 3. Plan prostornog uređenja

Ovim izmjenama i dopunama Plana mijenja se poglavlje

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA u dijelovima kako slijedi preostali tekstualni dio Plana zadržava se kao u osnovnom Planu:

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije

Općina Fažana razvijati će se u razdoblju do 2010.g. sukladno općim ciljevima razvoja utvrđenima člankom 3. odredbi za provođenje Prostornog plana Istarske županije, iznesenima i u poglavlju 1.1.3. ovog PPUO-a, te na načelima organizacije prostora iz članka 4. odredbi za provođenje Prostornog plana Istarske županije:

**1. Prostor kao resurs.** *Prostor racionalno koristiti i zaštititi u svim elementima korištenja, vodeći računa da je isti po definiciji neobnovljiva kategorija. Županijski prostor očituje se u velikoj raznolikosti, ljepoti, višeznačnosti namjene i s vrlo povoljnim geoprometnim položajem. Prostor se ovim Planom utvrđuje kao najvredniji resurs ove sredine, s prirodnim ljepotama, poljima, morem, podmorjem i pripadajućem živom svijetu, ali i vrlo osjetljivim resursima kao što su podzemne vode, priobalni prostor i šume.*

**2. Održivi razvitak.** *Održivi razvitak kao načelo organizacije prostora je polazište za sadašnji razvitak i jamstvo za budućnost, a to znači s gledišta korištenja prostora i prirodnih resursa, očuvanje razvojnih mogućnosti za nadolazeće generacije. Održivi razvitak označava onaj razvitak pri kojem su opseg i dinamika čovjekovih proizvodnih i potrošnih aktivnosti dugoročno usklađeni s opsegom i dinamikom procesa koji se odvijaju u prirodi. Održivi razvitak ne isključuje ekonomski rast ali ne smije ugrožavati čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske vrste, prirodne procese i prirodna dobra.*

**3. Policentričnost razvoja.** *Razmještaj ljudi i dobara u prostoru temeljiti na policentričnom načelu, a to znači da organizacija regionalnog prostora ima više središta iz kojih se na određenoj razini utječe na razvitak gravitacijskog prostora. Međuodnos pojedinih središta u prostoru počiva na suradnji i konkurenciji. Policentričnost razvoja pretpostavlja jaku inicijativu pojedinih središta, veći dinamizam i privlačenje kvalitetne gospodarske i uslužne strukture.*

**4. Otvorenost i integracija prostora.** *Područje Županije osim omeđenosti upravnim granicama je otvoreni prostor za međužupanijsku i međunarodnu suradnju. Stoga prostor Županije mora sadržavati organizacijski prostorni odrednice u odnosu na regionalnim prostorima i prema bližem i daljnjem okruženju. Otvorenost tog regionalnog sustava je činitelj reprodukcije tog područja i razvitka. Organizacija prostora po načelu otvorenosti očituje se u svim elementima organizacije: gospodarskih, uslužnih, intelektualnih, prometnih i drugih funkcija. Integriranje prostora je neposredno vezano na otvorenost prostora Županije. Povezivanje Županije s obodnim prostorima potreba je i nužnost koju nameće gospodarska orijentacija (promet, trgovina, turizam), a temeljena je na otvorenosti prostora. Otvorenost prostora doživljava svoj smisao i opravdanje u integraciji s obodnim prostorima što se ostvaruje preko važnih regionalnih, nacionalnih, europskih i svjetskih prometnih koridora i veza na kopnu, moru i zraku.*

*U organiziranju prostora treba se pridržavati i drugih načela, a posebno onih iz područja urbanističke discipline kao što su načela racionalnog korištenja prostora, kompatibilnosti namjene u prostoru, opterećenja prostora (nosivost prostora), humanosti u namjeni prostora, a posebno ljudskih naselja te načela koja se odnose na zaštitu i unapređenje prirodnog bogatstva.*



Gore navedena načela organizacije prostora neposredno će se primjeniti u prostoru Općine Fažana na slijedeći način:

1. Općina Fažana, kao potpuno litoralizirana jedinica lokalne samouprave, i s najmanjom površinom u Istarskoj županiji, prema raspoloživom razvojnom prostoru odnositi će se kao prema najvećem razvojnom potencijalu kojeg je dobila u nasljeđe. Programi izgradnje i upravljanja pojedinim dijelovima prostornog resursa, na temelju posebnih propisa, obavezno će se usklađivati s koncepcijom i odredbama ovog PPUO-a, a osmišljavanje i realizaciju razvoja agrarnog zaleđa izjednačiti će po redu važnosti s razvojem najatraktivnijih lokacija za turističku djelatnost.
2. Otvaranje unutrašnjosti prostora, odnosno agrarnog zaleđa, temeljiti će se na valorizaciji krajobraznih vrijednosti i posebnosti, bonitetu poljoprivrednog zemljišta te potencijalu agrarnog prostora da usluži najrazličitije oblike turističke potražnje, a posebno agroturističke, kulturno-etnološke i rekreacijske.
3. Temeljeći se na spoznaji da ukupni prostor općine može, uz održanje dosadašnjih trendova urbanizacije, biti nepovratno potrošen različitim oblicima izgradnje već za cca 40 godina, dakle vremenskom rasponu manjem od dvije ljudske generacije, sve moguće opcije budućeg prostornog i gospodarskog razvoja će Općina Fažana sagledavati na način da budućim pokoljenjima ostavi mogućnost za njihov razvoj.
4. Uzimajući u obzir činjenicu da u morfološkom smislu Fažana predstavlja mononukleus, a to znači da urbana cjelina predstavlja i općinu, općina će planerskim i drugim mjerama iz njene nadležnosti osigurati prostor i druge razvojne elemente za jačanje središnjih funkcija, valorizirajući cijeli prostor općine kao potencijal za razvoj budućih sekundarnih mikrourbanističkih cjelina s vlastitim uslužnim funkcijama, čime će osigurati svoj razvojni identitet.
5. Planiranje u graničnim prostorima prema drugim jedinicama lokalne samouprave općina će provoditi kroz kontinuiranu koordinaciju s istima, uz nužnu pomoć Istarske županije, a s ciljem da se izbjegnu diskontinuiteti u planiranju i uređivanju prostora

Koncepcija prostornog i gospodarskog razvitka koja se utvrđuje ovim PPUO-om, zasniva se na slijedećim programskim smjernicama:

- razvoj turističko-ugostiteljskog, primarno hotelijerskog segmenta kroz valorizaciju atraktivnih lokacija (Fažanske pinete, Vile San Lorenzo i ex političke škole, odmarališta MUP-a Valbandon), s ciljem ostvarenja ponude na razini najmanje 4\* prema hrvatskim propisima (na jednoj od spomenutih lokacija i na razini 5\*), ali obavezno uz primjenu elemenata osiguranja realizacije projekata
- revalorizaciju postojećih turističko-ugostiteljskih sadržaja koji već imaju kategorizaciju 3\* kao i drugih nerealiziranih turističkih zona s takvim potencijalom, s ciljem dosizanja ponude na razini 4\*, pri čemu se osim hotelijerskih mogu razvijati i turistička naselja (apartmani, vile i depandanse)
- rješavanje ključnih prometnih problema o kojima ovisi uspjeh u provedbi koncepcije ovog PPUO-a: obilaznice naselja Fažana, receptivnog punkta - terminala NP Brijuni, uređenje luka javnog prometa Fažana i Valbandon, kao i novoplanirane prometnice Valmarin - Šurida - Puntičela, i to paralelno s razvojem programa iz 1. alineje
- izgradnja važnih energetskih građevina: TS 110/20 Fažana i dalekovoda 110 kV Fažana - Vodnjan (Guran), te podmorskog plinovoda Sjeverni Jadran – Fažana i kopnenog plinovoda Fažana – Karlovac , radi osiguranja stabilne i diverzificirane opskrbe energijom
- aktiviranje što većeg broja agrarno-proizvodnih i agroturističkih punktova u zaleđu, uz cjelovitu valorizaciju kultiviranog krajobraza i posebnosti kulturne baštine
- potpuno restrukturiranje i revitalizacija postojećeg, a ugaslog industrijskog kompleksa u funkciji stanovanja visoke kakvoće te turističko-ugostiteljske ponude i drugih kompatibilnih uslužnih servisnih djelatnosti, a s osnovnim ciljem kreacije specijaliziranog urbanog sadržaja - gradskog centra.

- osiguranje novog prostora za potrebe tržnice, groblja, sportskih centara, sakralnog objekta i većeg gradskog parka u prostoru između građevnih cjelina Fažane i Valbandona
- povezivanje Ribnjaka u priobalju i novoplaniranog područja agroturističke i etnografske valorizacije u zaleđu preko planiranog središnjeg prostora područja Valbandona, zatim povezivanje Fažane i Valbandona, te cijelog obalnog područja od Puntičele do Fažanske pinete pješačko-biciklističkim stazama
- realizacija sekundarnih prometnica (gradskih sabirnih ulica) paralelno s realizacijom novih urbanih sadržaja i sukladno dinamici građenja u stambenim zonama, a posebno onih za koje je predviđeno spajanje na novu obilaznicu Fažane
- realizacija zone male privrede i obrtništva u prostoru uz Galižansku cestu, ali samo za djelatnosti koje neće umanjiti ambijentalne vrijednosti i uvjete života i rada u okolnim prostorima stanovanja
- realizacija poslovne zone u području stаницe Barbo

### 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine) - tablica 21.

Red. broj	OPĆINA FAŽANA	Oznaka	Ukupno ha	% od pov. općine	stan/ha
<b>1.0</b>	<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>	<b>Tablica 21</b>			
<b>1.1</b>	Građevinska područja <b>ukupno</b>	<b>GP</b>	193,16		
	izgrađeni dio GP naselja		112,59		
	neizgrađeni dio GP naselja		80,57		
	negrađivi dio GP naselja prema PPIŽ-u		6,00		
	obalno - ukupno		193,16		
<b>1.2</b>	Izgrađene strukture van građevinskog područja naselja <b>ukupno</b>		198,18		
	- gospodarsko-poslovne zone	<b>I</b>	5,14		
	- turističke zone	<b>T</b>	95,35		
	- rekreacijska područja (od toga GP sporta i rek. 5,11 ha)	<b>R</b>	79,47		
	- groblje	<b>G</b>	4,11		
	- infrastrukturni sustavi van GP	<b>IS</b>	14,11		
<b>1.3</b>	Poljoprivredne površine <b>ukupno</b>	<b>P</b>	669,65		
	- vrlo vrijedne obradive površine	<b>P1</b>	52,59		
	- vrijedne obradive površine	<b>P2</b>	600,19		
	- ostale obradive površine	<b>P3</b>	16,87		
<b>1.4</b>	Šumske površine <b>ukupno</b>	<b>S</b>	307,01		

	- gospodarske	Š1	78,69		
	- zaštitne	Š2	0,00		
	- posebne namjene	Š3	228,32		
<b>1.6</b>	Vodne površine <b>ukupno</b>	<b>V</b>			
<b>1.7</b>	Ostale površine <b>ukupno</b>				
	<b>OPĆINA FAŽANA (KOPNO) - UKUPNO OBUHVAT PPUO FAŽANA - UKUPNO UKUPNO</b>		<b>1368</b>		
<b>2.0</b>	<b>KORIŠTENJE RESURSA</b>		ha	Km	
<b>2.1</b>	More i morska obala - obalno područje - otočno područje (van obuhvata PPUO)		735		
<b>2.2</b>	Energija proizvodnja potrošnja				Ne iskazuje se
<b>2.3</b>	Voda vodozahvat potrošnja				
<b>2.4</b>	Mineralne sirovine	<b>teh.gr. kamen</b>			

### Građevinska područja naselja

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

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

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

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

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

### 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

### 3.3.1. Gospodarske djelatnosti

Maksimalno iskorištenje radnog kontingenta stanovništva postavlja se kao prioritetni zadatak, čime će se, osim povećanja stope zaposlenosti, kroz povećanje BDP-a povećati i ostali porezni i neporezni prihodi općine, a time omogućiti kvalitetnije oblikovanje i uređenje prostora općine.

Sukladno projekcijama Prostornog plana Istarske županije, za područje Općine Fažana predviđen je za 2010. radni kontingent, kako slijedi iz tablice 22.

**tablica 22.** Procjena radnog kontingenta za Općinu Fažana 2010.

A	B	C	D	E	F
Općina	stanovnika ukupno 1991.	kontingent radni 1991.	% C u B	procjena radnog kontingenta 2010.	2010/1991 index
Fažana	2716	1757	64.7	2510	1.43

Uzimajući u obzir planirano aktiviranje turističkih zona, mješovitih zona i zona male privrede i obrtništva, radni kontingent bi, po grupama djelatnosti, do 2010. trebao biti raspoređen kako je prikazano u tablici 23.

**tablica 23.** Prikaz raspodjele radnog kontingenta po grupama djelatnosti za Općinu Fažana 2010.

Općina Fažana	Indust. i rudarstvo	Poljop. i ribar.	Šumar-stvo	Vodo- privreda	Građe- vinarstvo	Promet i veze	Trgovina	Ugost. i turizam	Obrt- ništvo	Stamb.- kom.	Financ. i dr. usluge	Obrazo- vanje	Zdravstvo i soc. skrb	Tijela uprave i J.U.
% od procijenjenog radnog kontingenta	12.0	5.0	-	-	5.0	10.0	13.0	27.0	10.0	5.0	2.0	4.0	1.0	1.0

Potrebno je, međutim, naglasiti da se tek 50% kontingenta u grupama djelatnosti industrije i rudarstva, građevinarstva, obrtništva, trgovine, usluga i stambeno-komunalnih djelatnosti planira zapošljavati na području Općine Fažana, dok će preostalih 50% svoje radne potrebe zadovoljavati izvan područja općine.

#### 3.3.1.1. Turizam i ugostiteljstvo

Prostornim planom Istarske županije je na području Općine Fažana planiran ukupni kapacitet od 7.500 postelja, ne računajući na postelje u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Prijedlog raspodjele kapaciteta po zonama dat je Studijom prostornog razvoja turizma Općine Vodnjan (AD d.o.o. Pula, travanj 2001.), koja je posebno obradila kapacitete za Općinu Fažana; taj dokument, iako nije prošao cjeloviti postupak verifikacije, može se uzeti kao osnova za raspodjelu kapaciteta po zonama, kako je prikazano u tablicama 24. i 24a.

**tablica 24.** Prikaz planiranih kapaciteta, potrebnih površina, broja radnih mjesta i minimalne kategorizacije po turističkim zonama

Zona	Kapaciteti	Površina	Izgrađeni dio(u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar ZOP-a	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	Da	100
Fažana sjever	300	6,00	2	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	300	6,00	90	T1	4*	Da	40
Bi Village	3 500	37,16	98	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi V.)		7,82	Neizgrađeno	R7		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	14,62	5	T2	3*/4*	Da	60
TP Bronza	150	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Aiel	150	1,52	Neizgrađeno	T1, T3	3*/4*	Ne	5
TP Proštin	150	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Barbo	150	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Magornja	150	0,74	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Belzi	150	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
<b>Ukupno</b>	<b>6950</b>	<b>101,07</b>					<b>450</b>

**tablica 24a.** – ugostiteljsko-turističke zone unutar građevnih područja naselja

Zona	naselje Fažana	naselje Valbandon
kapacitet (postelja)	250	250
površina (ha)	2,47	1,23
radnih mjesta	80	25
tipologija	hotel	hotel
kategorija	3*/4*	3*/4*
položaj u odnosu na ZOP	ZOP	ZOP

U prikazanim tablicama 24. i 24a. nije uračunat dio kontingenta radne snage, niti kapaciteti koji su vezani za NP Brijuni; za očekivati je, međutim, da će cca 15 - 20% budućih zaposlenika turističko-ugostiteljskih sadržaja unutar NP-a biti s područja općine, te se stoga stvarno dostupan radni kontingent za turizam i ugostiteljstvo može smanjiti za cca 10 - 12%, a koji će se nadoknaditi zapošljavanjem osoba s područja drugih općina.

U sklopu turističkih zona Fažanska pineta, Fažana - sjever, Vila San Lorenzo, BI Village i MUP Valbandon omogućava se na pomorskom dobru uređivanje plaža i plažnih građevina te izgradnja po jednog pristana za dnevni prihvat turista nautičara.

### 3.3.1.2. Malo poduzetništvo i obrtništvo i poslovne zone

Kako je već naglašeno u poglavlju 3.3.1., tek 50% radnog kontingenta u grupi djelatnosti industrije i rudarstva, građevinarstva, obrtništva, usluga, trgovina i stambeno-komunalnih djelatnosti moći će naći zaposlenje na području Općine Fažana.

Stoga se kao referentna veličina za planiranje uzima broj od 350 potencijalno zaposlenih u sektoru.

Temeljem Prostornog Plana Istarske županije, planirana gustoća u gospodarskim zonama može se kretati od 30 - 70 radnih mjesta/ha, a samo kod specifičnih djelatnosti, i u posebnim situacijama ona može biti i manja (eksploatacija i prerada mineralne sirovine, visokoautomatizirana prerađivačka industrija i sl.).

U zoni male privrede i obrtništva može se, dakle, očekivati struktura koja odgovara profilu malih i srednje velikih obrtnika, te malih poduzetnika.

U planiranoj zoni poticati će se obavljanje slijedećih 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,
- sekundarna obrada (reciklaža) materijala iz građevinskih iskopa (zemlje, pijeska i kamenja)

a uz to se može obavljati i ugostiteljska djelatnost.

Uz planiranu gustoću od cca 70 radnih mjesta/ha, planira se rezervacija od 3,5 - 4,0 ha jedne zone male privrede i obrtništva.

Eksploatacija mineralnih sirovina može se obavljati samo na postojećem lokalitetu "Tambura" do iscrpljenja rezervi unutar postojećeg eksploatacijskog polja, odnosno najkasnije do 2010.g.

U neposrednoj blizini turističkog punkta „Barbo“ , planira se poslovna zona „Barbo“ (K1,K2,) unutar koje se dozvoljava uslužno- trgovačka djelatnost)

### 3.3.2.4. Javne ustanove

#### **Odmaralište Hrvatske vatrogasne zajednice**

Postojeće odmaralište Hrvatske vatrogasne zajednice također je potrebno izmjestiti s postojeće lokacije.

Nova lokacija se planira kao turistički punkt "Aiel" , veličine 1,52 ha.

Na novoj lokaciji biti će moguće izgraditi središnju uslužno-ugostiteljsku građevinu bruto veličine 200 m<sup>2</sup> te izgraditi 30-tak bungalova s 3 - 4 postelje, ukupnog kapaciteta 100 postelja, ili organizirati kamp s 30 kamp jedinica.

Novi objekat može se, sukladno postojećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata, kategorizirati kao kamp, depandansa ili hostel.

## Mjesno groblje

Radi zadovoljenja 100-godišnjih potreba za mala groblja za ukopom (Pravilnik o grobljima NN br.8/02), potrebno je planirati proširenje planirane lokacije osnovnim Planom za izgradnju novog mjesnog groblja.

Novo se groblje planira sjeverno od građevinskog područja Fažane, a proširuje se za cca 1,87 ha . ukupna površina groblja iznosila bi s proširenjem 3,77 ha.

Na novoplaniranom mjesnom groblju izgraditi će se grobna kapelica te urediti središnji memorijalni prostor.

## Mjesna tržnica

Postojeća lokacija mjesne tržnice je neuvjetna za postojeće potrebe, te se planira izgradnja nove u sklopu stambeno-poslovnog središta Fažana - jug i receptivnog punkta NP Brijuni, na mjestu sadašnjeg nogometnog igrališta.

Na taj će način tržni prostor biti u središtu kretanja kako domaćeg stanovništva, tako i posjetitelja NP Brijuni, a potreba za parkirnim prostorom riješiti će se u sklopu zajedničkog parkirališta.

Nova tržnica mora sadržavati otvoreni prostor za štandove veličine cca 300 m<sup>2</sup>, te još 300 m<sup>2</sup> zatvorenog poslovnog prostora (ugostiteljstvo, trgovine, uslužni servisi) uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača.

### 3.3.2.5. Kultura, sport i rekreacija

#### Sport i rekreacija

Najveći dio sportsko-rekreacijskih potreba stanovništva rješavati će se unutar rekreacijske zona "Fažana". U sklopu novih kompleksa predviđaju se:

- travnata nogometna igrališta standardnih dimenzija 70 x 100 m
- rukometna igrališta standardnih dimenzija 20 x 40 m s tartan podlogom
- košarkaška igrališta i igrališta za odbojku s tartan podlogom,
- boćarski teren s četiri staze na pješčanoj podlozi sa pratećim prostorijama i ugostiteljskim objektom, te
- tenis igrališta sa zemljanom podlogom, sa pratećim prostorijama i ugostiteljskim objektom

U sklopu zone sporta i rekreacije unutar građevinskog područja Valbandon predviđa se:

- travnato nogometno igralište standardnih dimenzija 70 x 100 m, bez pratećih sadržaja i bilo kakve izgradnje, osim montažno-demontažne građevine do 12 m<sup>2</sup>.

Drugi sportsko-rekreacijski sadržaji planiraju se u sklopu turističkih zona.

U sklopu turističke zone Bi Village planira se proširenje turističke zone – Manerini (R7). Osnovna namjena je sport i rekreacija - bazenski kompleks zatvorenog tipa s pratećim uslužno-ugostiteljskim sadržajima."

Osim plaža koje se planiraju u izdvojenim turističkim područjima, zona rekreacije (RP) planirana je kao javna uređena gradska plaža unutar građevinskog područja naselja Fažana. Unutar te zone moguće je graditi montažne sportske i pomoćne građevine, ali samo ako su u funkciji javne plaže (tobogani, pješčenjaci, odbojka na pijesku, spremišta za rekvizite, ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvorovi tuševi i sl.)

Postojeće građevine zatečene u zoni RP, postojeću ugostiteljsku aktivnost mogu zadržati. Rekonstrukcija građevine moguća je u postojećim gabaritima, a vanjske se terase mogu natkriti i zatvoriti transparentnim i montažnim elementima.

U sklopu turističke zone MUP-a u dijelu rekreacije, odnosno postojećih sportskih igrališta, dozvoljava se izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih, ali bez izgradnje pratećih sadržaja, osim montažno -demontažnih do 12m2 .

## Kultura

Planira se izgradnja dvaju novih polivalentnih građevina, jedne na području naselja Fažana (u zoni Fažana – sjever, 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.

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 konzervatorskim smjernicama koje će se izdavati za svaki lokalitet ili zonu.

### 3.4. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno-povijesne cjeline)

**tablica 25.**

<b>ZAŠTIĆENE CJELINE</b>					
	Zaštićena prirodna baština	<b>ukupno</b>			
	- nacionalni park (van obuhvata PPUO)		<b>NP</b>	3 635	
	- ostali zaštićeni djelovi prirode				
	Zaštićena graditeljska baština			<b>342</b>	
	- arheološka područja			<b>37</b>	
	- evidentirani arheološki lokaliteti			<b>2</b>	
	- povijesne graditeljske cjeline			<b>50</b>	
	- kultivirani agrarni krajolik (etnozona)				

### 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav (ceste, morske luke, javne telekomunikacije)

#### 3.5.1.1. Ceste

PPUO-om se predviđaju novi zahvati u cestovnom sustavu na području općine, koji moraju zadovoljiti potrebe za komunikacijom postojećeg i budućeg stanovništva i gospodarstva općine, kao i turista koji će boraviti una području općine.

Realizacijom planiranih zahvata iz Prostornog plana Istarske županije bitno će se izmijeniti uvjeti prometovanja na području Općine Fažana.

Izgradnja dijela državne ceste A9 (Istarski epsilon) , tj. dionice Vodnjan - Pula, uključuje i izgradnju čvora Vodnjan - jug, te izgradnju pristupne ceste od tog čvora do čvora Marana, lokalnih cesta L 50178 (Vodnjan - Fažana) i L 50158 (Marana - Peroj); nakon izgradnje tog čvora, dolazeći promet s ceste A9 biti će direktno usmjeren prema Fažani, odnosno prema Peroju i TN Barbariga, te se očekuje smanjenje tranzitnog prometa na dijelu županijske ceste Ž 5115 (Pula - Fažana).



## Novi zahvati

### *Obilaznica naselja Fažana*

Najznačajniji novoplanirani zahvat je obilaznica naselja Fažana, za koju 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.

Trasa obilaznice bi u cjelosti obilazila građevno područje naselja Fažana, te bi se priključila na planiranu obilaznicu naselja Peroj u Gradu Vodnjanu, iznad postojeće stambene zone Proština u Fažani. Spoj postojeće i novoplanirane ceste rješio bi se čvorom - kružnim tokom u jednoj razini.

PDLP (prosječni dnevni ljetni promet) kroz naselje Fažana se u 2010.g. očekuje na razini 6.000 - 8.000 vozila, od čega će tranzitni promet biti zastupljen s cca 60 - 70%.

Za takav promet, uzimajući u obzir da obilaznica nije samo tranzitna cesta, već najveća sabirna cesta naselja s većim brojem čvorova u jednoj razini, za novu se prometnicu predviđaju slijedeće tehničke osobine:

- proračunska brzina 60 km/h za 3. kategoriju cesta
- planirani koridor širine 70 m
- dva traka od min. 3,25 m po cijeloj dužini između glavnih čvorova
- pješački trak od min. 2,35 m s jedne strane prometnice
- zeleni pojasevi od min. 3,0 m računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste

### *Sabirna prometnica grada Pule Puntićela - Šurida - Valmarin*

Ova planirana prometnica od posebnog je značaja za Grad Pulu, jer mora osigurati priključak novoplaniranih turističkih zona na Puntićeli, te će se tehnički elementi (širina prometnice, proračunska brzina itd.) utvrditi temeljem posebnog idejnog rješenja.

Za ovu prometnicu planiran je koridor širine 40 m, a čvor s postojećom Ž 5115 planiran je u jednoj razini.

### *Pješačko-biciklističke prometnice*

Pješačko-biciklističke prometnice planiraju se:

- od granice s Gradom Pula na Puntićeli do granice s Općinom Vodnjan na kraju obuhvata Fažanske pinete
- od postojećeg odmarališta MUP-a Valbandon do mosta na Ž 5155 u Valbandonu, uz južnu obalu Ribnjaka
- od Bi Villagea do mosta na Ž 5155 u Valbandonu, uz sjevernu obalu Ribnjaka
- od mosta na Ž 5155 u Valbandonu do turističkog punkta uz planirani etno-park
- od planirane lokacije receptivnog punkta NP Brijuni u Fažani do postojećeg autobusnog stajališta u Valbandonu

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

### 3.5.1.2. Morske luke

#### **Luke otvorene za javni promet**

Na području Općine Fažana, osim luke javnog prometa na otoku Veliki Brijun (samo dio luke Veliki Brijun namijenjen je za javni promet), planira se proširenje i rekonstrukcija luke javnog prometa Fažana – županijskog značaja 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 94/07 – u daljnjem tekstu Pravilnik). U sklopu te luke planiraju se i vezovi za ribare i građane.

U tom se smislu planiraju slijedeći zahvati:

- izgradnja novog južnog lukobrana
- uređenje operativne obale od novog južnog lukobrana do postojećeg glavnog mola
- produbljavanje (bageriranje) dna
- izgradnja i uređenje kontaktnog prostora receptivnog punkta NP Brijuni - terminala za redovnu brodsku i trajektnu liniju s potrebnim građevinama i parkirnim prostorom,
- uređenje manjih pontonskih vezova (ili sidrenih blokova) za plovila mještana
- izgradnja lučke infrastrukture - lučke signalizacije te jedne 20-tonske kranske dizalice
- rekonstrukcija glavnog mola za pristajanje turističkih brodova do dužine 50 m, odnosno do 5.000 DWT-a

Postojeća lučica u Valbandonu (Ribnjak) planira se kao luka javnog prometa lokalnog značaja u skladu s Pravilnikom, u kojoj se predviđaju slijedeći zahvati:

- uređenje operativne obale od pješačkog mosta do postojećeg nadvožnjaka u sastavu županijske ceste Pula - Fažana
- produbljavanje (bageriranje) dna
- izgradnja lučke infrastrukture - lučke signalizacije te jedne 20-tonske kranske dizalice
- rekonstrukcija dijela operativne obale za pristajanje turističkih brodova do dužine 50 m, odnosno do 5.000 DWT-a, te plovila MUP-a i Obalne straže.

#### **Luke posebne namjene**

##### *Privezišta*

U sklopu turističkih zona Fažanska pineta, Fažana - sjever, Vila San Lorenzo, BI Village i MUP Valbandon omogućuje se izgradnja po jednog privezišta za izletničke brodove i tranzitni (dnevni) vez nautičara, koji ne može biti veći od 50 m', a za najveći kapacitet od 10 plovila standardne dužine od 12 m'.

### 3.5.1.3. Javne telekomunikacije

#### **Komutacijski objekti**

Obzirom na daljnji razvoj i stremljenja u području telekomunikacija, promjene u prostoru (daljnja izgradnja postojećih naselja, nova naselja, povećanje broja priključaka na 100 stanovnika, razvoj gospodarstva), u budućnosti će biti potrebno proširiti postojeće komutacijske objekte, a prema potrebi izgraditi nove odgovarajućeg kapaciteta.

Sagledavajući postojeće stanje TK mreže i objekata, te imajući u vidu smjernice razvoja, planira se izgradnja novog UPS-a (udaljenog pretplatničkog stupnja) - ATC Valbandon.

Također, predviđa se povećanje udjela ISDN priključaka i mogućnost priključenja na temelju nove generacije telekomunikacijskih tehnologija. Obzirom na trend decentralizacije TK mreže, ne isključuje se mogućnost da se osim navedene centrale ukaže potreba za izgradnjom i drugih.

### **Međumjesne veze**

Planira se, prema potrebi, izgradnja zamjena postojećih metalnih spojnih vodova sa svjetlovodnim kabelima (Vodnjan, Valbandon, Peroj).

### **Korisničke TK mreže**

Proširenje korisničkih TK mreža unutar naselja i izdvojenih gospodarskih zona provesti će se sukladno dostignutom stupnju uređenja ostalih infrastruktura (prometnica, vodovoda, NN elektroenergetike), s tendencijom izgradnje podzemnih mreža. Posebno će se provoditi program zamjene zračnih linija i priključaka podzemnima na području povijesne jezgre Fažane.

### **Mreža pokretnih telekomunikacija**

Do 2010. predviđa se znatan porast telekomunikacijskog prometa u pokretnim komunikacijama, za što će biti potrebno pojačati postojeće osnovne postaje prometa (samostojeći antenski stup) 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.

Osnovna postaja imati će građevinski 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 i na krovne prihvate na postojećim objektima, a moguće i na sustav stupova javne rasvjete.

## **3.5.2. Energetski sustav**

### **3.5.2.1. Elektroenergetski sustav**

#### **110 i 35 kV mreža i trafostanice**

Izgradnja 110 kV dalekovoda Fažana - Vodnjan (Guran) očekuje se tek nakon izgradnje 220 kV dalekovoda Vozilići - Guran i izgradnje TS 220/110 kV Guran.

Za to vrijeme, sukladno porastu konzuma na području Općine Fažana i priobalnom dijelu Općine Vodnjan, planira se izmjena naponskog nivoa s postojećih 35 kV na 110 kV, te rekonstrukcija postojeće 35/10(20) kV Fažana na 110/20 kV.

U slučaju dokazane potrebe u određenom području potrošnje, ovim se planom omogućava izgradnja i drugih 110 kV dalekovoda i trafostanica 110/20 kV, na način koji će u najmanjoj mogućoj mjeri umanjiti uporabnu vrijednost zemljišta na kojem će se graditi, a posebno šumskog zemljišta utvrđenog PPUO-om.

## 20 i 10 kV mreža i trafostanice

Postojeća 10 kV mreža će, sukladno porastu konzuma, u cijelosti biti prevedena na 20 kV naponsku razinu.

Unutar urbaniziranih područja će se 10, odnosno 20 kV mreža kablirati, sukladno razvojnim planovima elektroenergetske mreže.

Broj postojećih trafostanica je, u smislu prostornog rasporeda, dovoljan za pokrivanje planiranih potreba vršnog opterećenja, ali će biti potrebno izvršiti pojačanja pojedinih transformatora.

Za područja u kojima se planira značajnija izgradnja (Fažanska pineta, Fažana sjever, Valbandon jug ) potrebno je izraditi studiju razvoja elektroenergetike radi dokazivanja potrebe izgradnje potencijalno novih TS 20/0,4 kV.

### 3.5.3.1. Vodoopskrba

Daljnja izgradnja vodoopskrbe mreže planira se na temelju triju elemenata:

- dostignutog stupnja vodoopskrbe (stanja izgrađenosti mreža i objekata)
- planiranog povećanja potrošnje vode sukladno razvojnim planovima
- predviđanja mogućih kritičnih stanja u vodoopskrbi

Dostignuti stupanj vodoopskrbe, u smislu dostupnih izvora vode, znatno se poboljšava stupanjem u rad sustava za pročišćavanje i kondicioniranje vode pri VSI Butoniga, te se, sukladno propusnoj moći cjevovoda, mogu očekivati i veće količine vode koje će dolaziti preko vodospreme Monte Šerpo.

S druge strane, ostaju ograničeni kapaciteti iz područja Gradole, Rakonek, te iz lokalnih izvora u širem okružju (Peroj i Carpi).

Planiranje kapaciteta temelji se na slijedećim standardima potrošnje:

- stanovnici	150 l/osobi
- turisti u privatnom smještaju i apartmanima	200 l/osobi
- gosti u hotelima (4*)	300 l/osobi
- gosti u kampovima	75 l/osobi
- zaposleni u maloj privredi	50 l/osobi,

što ukazuje na potencijalnu max. dnevnu potrošnju od 1885 m<sup>3</sup>/dan, što uzimajući u obzir 90% potrošnje u 18-satnom periodu, daje prosječno dnevno max. opterećenje od cca 350 l/s.

Kritičnim se mjestima mogu ocjeniti postojeći kapaciteti vodosprema "Carpi" i "Magornja", te dionica cjevovoda Ø 150 od vodospreme "Carpi" te cjevovoda Ø 250 od vodospreme "Belci", te je potrebno planirati povećanje kapaciteta (veći profil) ili dupliranje cjevovoda unutar iste trase.

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

### 3.5.3.2. Odvodnja

#### Odvodnja otpadnih voda

Planiranje mreže otpadnih voda zasniva se na postojećim projektima i idejnim rješenjima, te se ne procjenjuju bitno novi pomaci u planiranju mreže.

Sva naselja i izdvojene godpodarske zone (turizam, rekreacija, mala privreda i obrtništvo, promet, mješovite zone) moraju se priključivati na sustav javne odvodnje.

Do rekonstrukcije magistralnih vodova će svakako doći u sjevernom području Fažane te u južnom dijelu Valbandona, zbog velikog povećanja kapaciteta u tim područjima, sukladno čemu će biti potrebno izvesti i određen broj crpnih stanica.

Priključak na kanalizaciju izvodi se u pravilu gravitacijski. Kada to nije moguće, za pojedini objekt, izvodi se tlačno.

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

Kanalizacijska mreža u Općini će se u bliskoj budućnosti proširiti na novo urbanizirana područja, a rekonstruirati, prema planu rekonstrukcije, na način da se izvrši zamjena svih betonskih, keramičkih, azbest-cementnih cijevi koje hidraulički ne zadovoljavaju, novim vodonepropusnim PVC, Hobas, PE i PP cijevima.

U planu proširenja kanalizacijske mreže su slijedeći zahvati:

- izgradnja nove kanalizacijske mreže u naselju Valbandon s oko 800,00 m cjevovoda i izgradnja nove mreže novog urbaniziranog područja, oko 2,00 km cjevovoda
- izgradnja nove kanalizacijske mreže duljine 2,00 km u naselju Šurida uz Valbandon
- rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove mreže u Fažani , duljine 4,00 km

Točne vrste, duljine i promjeri cjevovoda znat će se tek po izradi projekta.

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

Nužna je rekonstrukcija kolektora otpadnih voda Valbandon-Fažana, s pripadajućim crpnim stanicama te kolektora PO - kolektor Vodnjan Peroj.

Planirani kolektor za otpadne vode poslovnog parka Tison u Gradu Vodnjanu, priključuje se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Peroj, kojeg je također potrebno rekonstruirati i izgraditi drugu fazu.

### **Odvodnja oborinskih voda**

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

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

- oborinska odvodnja slivnog područja DPU 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 DPU 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 DPU 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 izraditi će se Studija sekundarnog korištenja oborinskih voda (otpadnih voda), s ciljem mogućeg korištenja tih voda za potrebe navodnjavanja, protupožarne potrebe i potrebe održavanja javnih i zelenih površina.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 1.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana (u daljnjem tekstu: Plan) donosi se za dugoročno razdoblje, s planskim predviđanjima do 2015. g., s time da se za određene elemente (prometni, energetske, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje vrši za duže vremensko razdoblje, do 2020.g.

Za prostorne potrebe, koje bi se mogle javiti nakon 2010. g., a koji su u vrijeme izrade ovog Plana nisu bile detaljnije utvrđene, koristit će se ovaj Plan, u skladu s osnovnom namjenom prostora i predloženim mogućim rješenjima što ih Plan sadrži.

### Članak 2.

Elaborat Izmjena i dopuna PPUO Fažana, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

#### TEKSTUALNI DIO

##### ***I. Obrazloženje***

1. Polazišta
2. Ciljevi
3. Plan prostornog uređenja

##### ***II. Odredbe za provođenje***

#### GRAFIČKI DIO

*Grafički prikazi u mj 1 : 25 000*

##### *Plan prostornog uređenja*

- |                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 1.     | - Prostori/površine za razvoj i uređenje              |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.1.   | - Promet  |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.3.A. | - Vodoopskrba   |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.3.B. | - Odvodnja  |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 2.4.   | - Energetski sustav                                   |
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 3.4.   | - Područja primjene posebnih mjera uređenja u zaštite |

*Grafički prikazi u mj 1 : 5000*

- |                                    |    |                     |
|------------------------------------|----|---------------------|
| Izmjene i dopune grafičkog prikaza | 4. | - Građevna područja |
|------------------------------------|----|---------------------|

*Grafički prikazi u mj 1 : 2880*

- |                                    |             |                     |
|------------------------------------|-------------|---------------------|
| Izmjene i dopune grafičkih prikaza | 4.a. - 4.d. | - Građevna područja |
|------------------------------------|-------------|---------------------|

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

### Članak 3.

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

- korištenje i namjena prostora,

- sustav naselja s razmještajem stanovništva i središnjim funkcijama u tim naseljima,
- građevine od važnosti za državu i županiju
- uvjeti smještaja gospodarskih i društvenih djelatnosti,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te način njihovog povezivanja sa sustavima susjednih područja,
- mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
- mjere unapređenja i zaštite posebno vrijednih dijelova okoliša
- mjere unapređenja i zaštite čovjekove okoline.

#### Članak 4.

Načela za određivanje namjene površina određenih PPUO-om, koja određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

- načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- načela zaštite kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- načelo zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
- načela osiguranja boljih uvjeta života,
- načela javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje, uključujući i sustavu informacija o prostoru
- pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazno-planerske struke

#### Članak 5.

Uređivanje prostora unutar obuhvata PPUO-a kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod same površine zemlje, kao i na moru i morskome dnu, može 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

- građevna područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana, Valbandon, Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana).
- zone turističke namjene i pojedinačne lokacije unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana i Valbandon (T1 - hoteli)
- rekreacijska područja unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana i Valbandon (R)
- građevno područje središnje sportsko rekreacijske zone Fažana

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

- zona male privrede i obrtništva San Pelegrino, pretežito zanatska (I2)
- poslovna zona Barbo (K1,K2)



- turističke zone Fažanska pineta (T1 – hoteli), Fažana – sjever (T2-turističko naselje), Vila San Lorenzo (T1 - hoteli), Bi - Village (T1- hoteli, T2-turističko naselje, T3 – kamp, R7- bazenski kompleks - Manerini) , Valbandon - jug (T2 – turističko naselje) , MUP Valbandon (T1-hoteli) turistički punkt Aiel (T1 - hoteli i T3 - kamp), Marana (T4 – ugostiteljsko-zabavni sadržaj bez smještaja), turistički punkt Bronza (T1-hoteli), turistički punkt Barbo (T1 – hoteli) i Proština (T1 - hoteli) turistički punkt Magornja (T1-hoteli), turistički punkt Stancija Belzi (T1-hoteli),

### 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
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi)

### 4. ostale površine izvan građevinskih područja

- Poljodjelske površine (osobito vrijedno obradivo tlo - P1, vrijedno obradivo tlo - P2, ostalo obradivo tlo - P3, ostalo poljodjelsko tlo)
- Šumske površine (šume gospodarske namjene - P1, šume posebne namjene - P2, zaštitne šume - P3)
- mjesno groblje - novo
- rekreacijske površine (R)
- pojas mora i pripadajućeg kopna namijenjen rekreaciji (rekreacijski pojas) – (RP-javne plaže, R3 kupalište)
- unutarnje obalno more
- područje pomorskih plovnih puteva

Namjene iz stavka 1., točke 1., 2. i 4. te alineja 1. i 2. točke 3. prikazane su na kartografskom prikazu 1. grafičkog dijela PPUO-a u mj. 1:25.000, a iz točke 3. u odgovarajućim kartografskim prikazima 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4. grafičkog dijela PPUO-a, sva u mj. 1:25.000, kao i u poglavlju 3. Tekstualnog obrazloženja PPUO-a.

## Članak 7.

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelske 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, energetici te površine mjesnog groblja.

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

Granice građevinskih područja utvrđene su na kartografskim priložima 4. , 4a., 4b., 4c., i 4d. grafičkog dijela PPUO-a u mj. 1:5.000 i 1:2.880.

Unutar granica građevinskih područja na kartografskim priložima 4. , 4a., 4b., 4c., i 4d. grafičkog dijela PPUO-a utvrđena su i područja izgrađenog 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 Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN br. 128/04 - u daljnjem tekstu: Uredbe) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - u daljnjem tekstu: PPIŽ).

## **2. Uvjeti za uređenje prostora**

### *Opći uvjeti građenja i uređivanja građevinskih parcela*

#### 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 detaljnog plana uređenja, a koji podrazumijeva lokacijsku dozvolu u smislu važećeg Zakona.

Pod postojećim građevinama, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa, te uknjižena u zemljišnoj knjizi bez zabilješke o nedostatku građevne dozvole. Postojećom građevinom smatra se i svaka građevina izgrađena do 15.02.1968. godine, sukladno važećem Zakonu o gradnji.

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 tehnološki povezane u jednu ekonomsku cjelinu za određenu namjenu. Mogućnost izgradnje više stambenih građevina na jednoj građevnoj čestici odrediti će se prostornim planovima užeg područja.

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

### Oblik i veličina građevinskih parcela

#### Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj parceli 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 građevinskih parcela 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 linije) 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 nas 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 više strana određena građevnom linijom, 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 građevine s više od tri nadzemne etaže.

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 m (za poluugrađene) odnosno 8 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.

Maksimalna visina građevine mjeri se od visinske kote konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, do najviše kote poda potkrovlja odnosno vijenca.

Kod građevina koje imaju najvišu etažu sa kosim podgledima, maksimalna visina se mjeri od konačno uređenog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutarnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe koja pada u smjeru tog zida.

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

#### Članak 18.

Podzemnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 m.

Nadzemnom etažom u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz objekt veća od 1,0 m.

Uobičajeni nazivi za nadzemnu etažu su prizemlje i katovi.

Potkrovljem, u smislu ovih odredbi, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i kod koje se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne konstrukcije nalazi na udaljenosti manjoj od 0,5 m. Tako određeni dio građevine nije osnovne namjene građevine i smatra se pomoćnim prostorom građevine.

#### Građevni pravac

#### 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.

Regulacionim 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 regulacionih pravaca.

Građevni pravac određuje se 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 slijedećim 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 regulacionog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacionog pravca,
- ukoliko se objekt gradi u okružju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinske linije veća od 15 m od regulacionog pravca,
- 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 građevinske od regulacionog pravca.

Kod građevina koji se planovima užih područja planiraju kao građevine u nizu, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacionog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dvaju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

#### Članak 20.

Kod interpolacija građevina 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 posebne građevnog pravca 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 regulacionog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali ne na način da 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.

#### Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina

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

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

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

#### Uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici

##### Članak 24.

Smještaj vozila kod građevnih parcela 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 srevišna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m <sup>2</sup> BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m <sup>2</sup> BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)

ugostiteljska	1 / na 20 m <sup>2</sup> BPP, odnosno 40 / na do 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 građevnih područja naselja, već samo u drugim građevnim područjima predviđenim ovim PPUO-om i planovima užih područja.

#### 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.

#### 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 dva metra.

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 građevinskih parcela iz stavka 1. ove 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 parcelama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne 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 UNP-a kapaciteta do 5 m<sup>3</sup>, septičke jame ili slične građevine.

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci, 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.

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

## **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 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 županiju*

- županijska cesta Ž 5115 Pula - Fažana - Peroj - TN Barbariga (postojeća i dio nove dionice - obilaznica Fažane)
- 35 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) – županijskog značaja
- luka javnog prometa Valbandon - Ribnjak (planirana) lokalnog značaja

## **2.2. Građevna područja naselja**

### Članak 31.

Projekcija broja stanovnika u općini Fažana za 2010. 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 2010. 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 2001.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.

Kako se zbog odredbi planova šireg područja unutar građevinskog područja naselja Fažana mora osigurati prostor za posebnu namjenu - prometni terminal za Nacionalni park Brijuni, ovim se PPUO-om utvrđuje potreba planiranja zasebnog građevinskog područja namijenjenog sportu i rekreaciji uz građevno područje naselja Fažana, a u funkciji izgradnje zamjenskih građevina sporta i rekreacije javne namjene (sportski klubovi i osnovna škola).

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 48. ovih odredbi) 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).

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 m<sup>2</sup>.

Kod izgradnje novih dijelova naselja bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 120 stanovnika po hektaru.

### Veličina građevnih parcela

#### Članak 33.

Kod stambenih građevina veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>. Izuzetno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske parcele ukoliko je ista manja od 250 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1000 m<sup>2</sup>.

Kod industrijskih (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina) unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalno 5 000 m<sup>2</sup>.

Kod javnih i poslovnih građevina djelatnosti: administrativne, kulturne, uslužne, ugostiteljske (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 m<sup>2</sup>, a maksimalno 10 000 m<sup>2</sup>. Izuzetno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 50 m<sup>2</sup>, a maksimalno 5 000 m<sup>2</sup>.

Kod javnih i poslovnih građevina trgovačke i zabavne djelatnosti unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m<sup>2</sup>, a maksimalno 20 000 m<sup>2</sup>. Izuzetno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalno 10 000 m<sup>2</sup>.

Kod građevina bazenskog kompleksa, hotela, apart hotela i vila unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m<sup>2</sup>, a maksimalno 5000 m<sup>2</sup>. Izuzetno, kod interpolacija veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, a maksimalno 10000 m<sup>2</sup>.

#### Izgrađenost građevinskih parcela

#### Članak 34.

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

a) za slobodnostojeće građevine:

- za parcele površine do 500 m<sup>2</sup> - 0,3 do 0,5
- za parcele površine od 500 do 1000 m<sup>2</sup> - 0,2 do 0,4
- za parcele površine od 1000 do 2000 m<sup>2</sup> - 0,1 do 0,3

b) za poluugrađene građevine:

- za parcele površine do 250 m<sup>2</sup> - 0,35 do 0,55
- za parcele površine od 250 do 500 m<sup>2</sup> - 0,25 do 0,45
- za parcele površine iznad 500 m<sup>2</sup> - 0,15 do 0,35

c) za ugrađene građevine:

- za parcele površine do 250 m<sup>2</sup> - 0,35 do 0,65
- za parcele od 250 do 500 m<sup>2</sup> - 0,25 do 0,5
- za parcele površine iznad 500 m<sup>2</sup> - 0,15 do 0,45

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama manjim od 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi 1,0.

#### Članak 35.

Kod industrijskih (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 parcelama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.

#### Članak 36.

Kod javnih i poslovnih građevina djelatnosti: upravne i financijske, kulturne uslužne, turističko-ugostiteljske (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 građevnih 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 parcelama do 250 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 1,0.

Kod poslovnih građevina trgovačke i zabavnih djelatnosti unutar građevnih 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 parcelama do 2000 m<sup>2</sup>, k-ig može iznositi i 0,65.

#### Članak 37.

Kod građevina bazenskog kompleksa, hotela, apart hotela i vila unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig se može kretati između 0,1 i 0,5, osim unutar ZOP-a, gdje ne smije biti veći od 0,3.

#### Članak 38.

Koeficijent iskorištenosti parcele (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 parcelama do 250 m<sup>2</sup>, k-is može iznositi i 3,0.

Kod građevina bazenskog kompleksa, hotela i apart hotela unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja u ZOP-u, k-is ne može biti veći od 0,8.

#### Visina i broj etaža građevina

#### Članak 39.

Maksimalna visina svih građevina unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja iznosi najviše 10,0 metara.

Iznad maksimalne visine može se izvoditi krovna konstrukcija maksimalne visine od 3,2 m mjereno od vijenca 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 vijenca građevine.

#### 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.

#### 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 se 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.

Maksimalna visina građevine u zahvatima rekonstrukcija, odnosno interpolacija na području napuštenog industrijskog kompleksa u Fažani (bivši BAP i tvornica stakla) utvrditi će se planom užeg područja, temeljem uvjeta nadležne konzervatorske službe i provedenog postupka krajobrazne valorizacije urbanog ambijenta naselja Fažana.

#### Članak 42.

Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu imati najviše tri nadzemne etaže, te jednu ili više podzemnih etaža, s time da ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 etaže na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Izuzetno, za građevine unutar ZOP-a za koje je posebnim propisom utvrđena obveza osiguranja smještaja vozila na samoj građevnoj čestici, a oblik i veličina građevne čestice isto ne omogućavaju ili omogućavaju samo na način da se cijela površina parcele izvan građevine koristi za smještaj vozila, dozvoljava se i veći broj podzemnih etaža namijenjenih smještaju vozila, sukladno čemu i ukupni broj etaža na bilo kojem presjeku kroz građevinu može biti veći od četiri.

#### 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 se 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.

Maksimalna broj etaža u zahvatima rekonstrukcija, odnosno interpolacija na području napuštenog industrijskog kompleksa u Fažani (bivši BAP i tvornica stakla) utvrditi će se planom užeg područja, temeljem uvjeta nadležne konzervatorske službe i provedenog postupka krajobrazne valorizacije urbanog ambijenta naselja Fažana.

#### Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

#### Članak 44.

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

Krovnište stambenih građevina, a u pravilu i ostalih ostalih koje se grade unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, mora imati pokrov od kanalice ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

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

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

Za osvjetljivanje potkrovlja dozvoljena je ugradnja krovnih prozora koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori).

Sljeme krovnih kućica ukoliko se iste izvode ne smije biti više od sljemena krova na kojem se prozor izvodi.

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

##### Članak 45.

Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina (tipiziranih kioska) i drugih montažnih naprava (nadstrešnice uz autobusna stajališta, konstrukcije za oglašavanje i sl.) 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 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.) neprekinutog trajanja do 15 dana, odnosno tijekom godine do ukupno 60 dana, ne primjenjuju se odredbe ovog PPUO-a, već Općina Fažana u svezi toga donosi poseban propis o korištenju javnih površina.

#### *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, prometni terminal Nacionalnog parka Brijuni, sakralne građevine i sl.), na način da se urbanistički i arhitektonski posebno naglasi javna funkcija istih.

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 12,0 m<sup>2</sup> i manje vodne površine (fontane i sl.) površine do 12 m<sup>2</sup>.

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.

### **2.3. Izgrađene strukture van naselja**

#### *Izgrađene strukture u građevnim područjima*

##### 2.3.1. Zona male privrede i obrtništva "San Pelegrino"

#### Članak 48.

Koncentracija obrtničkih i proizvodno-servisnih kapaciteta usmjeravat će se u zonu male privrede i obrtništva planiranu ovim PPUO-om na lokaciji San Pelegrino. 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,
- sekundarna obrada (reciklaža) materijala iz građevinskih iskopa (zemlje, pijeska i kamenja)

kao i ugostiteljska djelatnost koja ne uključuje usluge smještaja.

#### Veličina građevnih parcela

#### Članak 49.

Kod industrijskih (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina), te skladišnih građevina i većih građevina za trgovinu na veliko i malo - trgovačkih centara bruto površine veće od 1500 m<sup>2</sup>), veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalno 30 000 m<sup>2</sup>.

#### Izgrađenost građevinskih parcela

#### Članak 50.

Kod industrijskih (servisno - proizvodnih i prerađivačkih građevina), te skladišnih građevina i većih građevina za trgovinu na veliko i malo (trgovačkih centara bruto površine većih od 1500 m<sup>2</sup>) k-ig se može kretati između 0,15 i 0,75.

#### Članak 51.

Koeficijent iskorištenosti parcele (k-is), u svim slučajevima navedenim u članku 50. ovih odredbi, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,0.

## Visina i broj etaža građevina

### Članak 52.

U poslovnoj zoni (K1,K2), te u zoni male privrede i obrtništva dozvoljava izgradnja građevina koje mogu biti i više od 12 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje detaljnim planom uređenja.

U predmetnoj zoni dozvoljava se izgradnja građevina s najviše dvije nadzemne i jednom podzemnom etažom.

## Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

### Članak 53.

U zoni male privrede i obrtništva se, pored izvedbe građevina s dvostrešnim kosim krovovima, dozvoljava 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 54.

Koncentracije turističke i ugostiteljske djelatnosti naročito će se razvijati u ugostiteljsko-turističkim zonama smještenim na obalnom dijelu, unutar ZOP-a, i u turističkim punktovima određenim ovim PPUO-om van ZOP-a, 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 (T4) podrazumijeva ugostiteljsko - poslovnu namjenu (zabavni centar) bez mogućnosti smještaja.

### Članak 55.

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

**tablica 2. - izdvojena građevnih područja ugostiteljsko-turističkih zona**

Zona	Kapaciteti	Površina	Izgrađeni dio(u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar ZOP-a	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	Da	100
Fažana sjever	300	6,00	2	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	300	6,00	90	T1	4*	Da	40
Bi Village	3 500	37,16	98	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi V.)		7,82	Neizgrađeno	R7		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	14,62	5	T2	3*/4*	Da	60
TP Bronza	150	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Aiel	150	1,52	Neizgrađeno	T1, T3	3*/4*	Ne	5

TP Proštin	150	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Barbo	150	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Magornja	150	0,74	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Stancija Belzi	150	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
Ukupno	6950	101,07					450

**tablica 2a. – ugostiteljsko-turističke zone unutar građevnih područja naselja**

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

#### Veličina građevnih čestica

##### Članak 56.

Kod građevina bazenskog kompleksa, hotela i apart hotela, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina se ne određuje.

Kod kampova i turističkih naselja veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina se ne određuje.

#### Izgrađenost građevnih čestica

##### Članak 57.

Kod građevina bazenskog kompleksa, hotela, apart hotela i turističkih naselja, k-ig se može kretati između 0,1 i 0,5, osim unutar ZOP-a, gdje ne smije biti veći od 0,3.

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

##### Članak 58.

Koeficijent iskorištenosti parcele (k-is), u svim slučajevima navedenim u članku 58. ovih odredbi, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,2.



Izuzetno, kod građevina bazenskog kompleksa, hotela i apart hotela u ZOP-u, k-is ne može biti veći od 0,8.

#### Visina i broj etaža građevina

##### Članak 59.

U ugostiteljsko-turističkim zonama i turističkim punktovima planira se izgradnja građevina hotela, apart-hotela i turističkih naselja koje mogu biti visoke do 10,0 m, ali i više ukoliko tehnološki uvjeti rada uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje planom užeg područja. Za građevine bazenskog kompleksa, hotela, apart hotela i turističkih naselja unutar predmetnih zona u ZOP-u 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 bazenskog kompleksa, 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 60.

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

#### 2.3.3. Zona za sport i rekreaciju "Fažana"

##### Članak 61.

U zoni za sport i rekreaciju "Fažana" graditi će se i uređivati poglavito javne građevine namjene sporta i rekreacije, te ostale građevine javnih namjena, prema programu utvrđenom u poglavljima 3.3.2.4. i 3.3.2.5. tekstualnog obrazloženja PPUO-a.

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.

Zona sporta i rekreacije "Fažana" izgraditi će se kao složena građevina na jednoj građevnoj čestici.

Za zonu iz stavka 1. određuju se slijedeći parametri izgradnje:

- namjena - sport i rekreacija, samo 10% ukupne bruto površine može biti namijenjeno ugostiteljstvu (bez smještajnih jedinica), trgovini i uslužnim djelatnostima,
- izgrađenost - k-ig ukupno 0,5 (od čega građevine visokogradnje 0,1), k-is ukupno 0,2,
- visina i broj etaža - max. 12,0 m, tri nadzemne etaže,

U sklopu zone sporta i rekreacije unutar građevinskog područja Valbandon predviđa se:

- travnato nogometno igralište standardnih dimenzija 70 x 100 m, bez pratećih sadržaja i bilo kakve izgradnje, osim montažno-demontažne građevine do 12 m<sup>2</sup>.

#### *Izgrađene strukture van građevnih područja*

#### Članak 62.

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 poljodjelske 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.

#### 2.3.4. Gospodarske građevine na poljodjelskom zemljištu

#### Članak 63.

Pojedinačne gospodarske građevine mogu se graditi samo na pojedinačnim česticama poljodjelskog zemljišta čija je površina veća od 5000 m<sup>2</sup>, te sukladno i drugim uvjetima iz PPIŽ-a kao plana šireg područja.

Izgradnja stambeno-agroturističko-poljoprivrednih građevina van građevnih područja, a unutar ZOP-a i krajobrazne cjeline Istarsko priobalje koji su prikazani na grafičkim priložima 1., 3.3. i 3.4. ovog PPUO-a, nije moguće.

Izgradnja poljoprivrednih građevina na poljoprivrednom zemljištu unutar ZOP-a moguća je samo pod uvjetima posebnih propisa koji se odnose na ZOP.

#### Članak 64.

Položaj gospodarske određuje se na katastarskoj parceli tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske parcele 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 65.

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

#### Članak 66.

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

#### Članak 67.

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

#### Članak 68.

Maksimalna površina pojedinih gospodarskih građevina iznosi:

- 50 m<sup>2</sup> za pčelinjake,
- 100 m<sup>2</sup> za spremišta za poljoprivredne strojeve i poljoprivredni alat,
- 10 000 m<sup>2</sup> za staklenike i plastenike,
- 3000 m<sup>2</sup> za ostale gospodarske građevine i komplekse građevina (stočarske farme, vinarsko-vinogradarske građevine, građevine za primarnu obradu i čuvanje poljodjelskih proizvoda).

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

#### Članak 69.

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 70.

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 71.

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 sa žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivih elemenata vjetrovnih elektrana za vlastite potrebe, spremnika za vodu).

#### Članak 72.

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

#### Članak 73.

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 74.

Spremnici za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru parcele ukoliko visina građevinskog 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 75.

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 76.

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 gnojištnom jamom.

#### Članak 77.

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

#### Članak 78.

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

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

#### Članak 79.

Opći uvjeti za građenje stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima utvrđeni su PPIŽ-om kao planom šireg područja.

Osnovna demografska i ekonomska jedinica za utvrđivanje veličine kompleksa stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima je četveročlano seosko domaćinstvo.

Na području obuhvata ovog PPUO-a je najmanja veličina zemljišnog kompleksa za građenje stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima 20000 m<sup>2</sup> zemljišta na jednoj ili više katastarskih čestica poljodjelskog zemljišta u gromadi.

Zemljišni kompleks za građenje stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima se, nakon izgradnje građevina predviđenih aktom o uvjetima uređivanja prostora i odobrenjem za građenje više ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

#### Članak 80.

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima 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, a odnos veličine izgrađenog dijela stambene namjene u odnosu na gospodarsku namjenu ne smije biti manji od 1 : 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.

Izuzetno, unutar stambene građevine se može obavljati i djelatnost turizma na seoskim gospodarstvima ako u kompleksu građevina već nisu izvedene građevine samo za tu namjenu (građevine za smještaj gostiju).

Za gospodarske građevine u građevinskim kompleksima stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima vrijede isti uvjeti kao i za samostalne gospodarske građevine.

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

#### 2.3.6. Građevine na šumskom zemljištu

#### Članak 81.

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 (lovački dom) s pratećim prostorijama, bez smještajnih
- uređeno streljište za glinene golubove
- manje uzgajalište pernate divljači

Cijeli zemljišni kompleks (parcela) ne može biti veći od 5.000 m<sup>2</sup> i može se izgraditi samo na neobraslom šumskom zemljištu, a moraju se poštivati i slijedeći 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

### 2.3.7. Zone rekreacije

#### Članak 82.

Zone rekreacije 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 12 m<sup>2</sup> bruto površine. U zonama rekreacije uređivati će se i otvoreni tereni za rekreaciju, ali ne i građevine namijenjene sportu.

Unutar zone rekreacije u području izdvojenog turističkog područja MUP-a moguća je rekonstrukcija postojećih sportskih igrališta u cilju održavanja istih i gradnja novih bez pratećih građevina. Dozvoljava se gradnja montažnih građevina do 12 m<sup>2</sup>,

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

U zonama rekreacije unutar građevinskog područja naselja Fažana (RP – javna plaža) u zoni 15 m od mora dozvoljava se uređenje plaže (staze, sunčalište, tuševi, koševi za smeće, rasvjeta, tobogani, skakaonice, akvagan i sl.), dok se u preostalom dijelu RP-a dozvoljava gradnja montažnih građevina u funkciji javne plaže: sanitarni čvorovi, spremište za sportske rekvizite u sklopu kojeg se može 35% prostora namijeniti za ugostiteljske sadržaje (dnevna ponuda pića, sladoleda, slastica i sl.), igralište za odbojku na pijesku, piješčanik za igru djece.

Veličina montažne građevine ne smije prelaziti 100 m<sup>2</sup>. Na jednoj plaži dozvoljava se jedna građevina.

Postojeće građevine unutar zone RP koje imaju građevinsku dozvolu ili su na bazi posebnog Zakona legalizirane mogu se rekonstruirati u cilju podizanja kvalitete i standarda ponude u skladu s namjenom zone.

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

Postojeći ugostiteljski objekt može se rekonstruirati u cilju podizanja standarda ponude i primjene novih tehnologija. Dozvoljava se dogradnja samo montažnim elementima. Postojeća građevina može se dograditi 35 % u odnosu na postojeću površinu građevine ne računajući vanjsku terasu, koja se može natkriti i zatvoriti, transparentnim montažnim elementima.

### 2.3.8. Građevine na postojećem eksploatacijskom polju mineralnih sirovina "Tambura"

#### Članak 83.

Uvjeti za postojeće eksploatacijsko polje „Tambura“ utvrđuju se za razdoblje dozvoljene eksploatacije i sanacije do 2010.g., u okviru postojećih granica polja, bez mogućnosti proširenja istog.

Građevine na eksploatacijskim poljima mineralnih sirovina izvode se sukladno posebnim propisima iz oblasti rudarstva.

Obuhvat eksploatacijskog polja predstavlja parcelu za izgradnju rudarskih građevina i postrojenja.

Građevine unutar eksploatacijskog polja moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, otporne na požar i mehanička oštećenja, a moraju biti locirane tako da se prostorije za boravak zaposlenika u najvećoj mogućoj mjeri izdvoje od područja u kojem se obavlja ekstrakcija i oplemenjivanje (meljava i sortiranje) mineralne sirovine.

U periodu sanacije eksploatacijskog polja dozvoljava se korištenje istog za deponij građevinskog materijala.

### 2.3.9. Groblje

#### Članak 84.

Za potrebe stanovništva Općine Fažana planira se izgradnja novog groblja, unutar kojeg se planira uređenje grobnih parcela (grobnica, niša), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele s pratećom urbanom opremom i infrastrukturom.

Za grobnu kapelu određuju se slijedeći 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,

### 2.3.10. Infrastrukturne građevine

#### Članak 84a.

Infrastrukturne građevine prometne, energetske, telekomunikacijske i vodnogospodarske namjene (vodoopskrbe i odvodnje i zbrinjavanja otpadnih i oborinskih 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 85.

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 slijedeće djelatnosti:

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

### Turizam i ugostiteljstvo

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 86.

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.

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 Uredbom, a od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su slijedeći:

- 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 (športsko - 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, organizirane kao turističko naselje, 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 87.

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 88.

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".

U području naselja Fažana potrebno je osigurati optimalno rješenje ulaznog-izlaznog cestovnog i pješačkog prometa na terminalu (receptivnom punktu) NP Brijuni, kao i optimalni broj garažnih i parkirnih mjesta za osobna vozila posjetitelja i gostiju NP Brijuni, koji ne može biti manji od 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), a potrebno je predvidjeti i mjesto za parking autobusa posjetitelja NP Brijuni, računajući na cca 20 autobusa. Za navedene potrebe potrebno je rezervirati prostor ukupne veličine cca 5,0 ha, od čega unutar građevinskog područja naselja Fažana 50%, te izvan njega, u zoni male privrede i obrtništva "San Pelegrino" i zoni sporta i rekreacije "Fažana" preostalih 50%.

U luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja – Fažana omogućava se i 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 94/07 – u daljnjem tekstu Pravilnik NN94/07). 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 NN94/07.

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 Valbandon posebno i za potrebe plovila MUP-a i Obalne straže.

### Poljoprivreda

#### Članak 88a.

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 78. ovih odredbi, te infrastrukturne građevine iz članka ovih odredbi, s time da se kod izgradnje unutar ZOP-a 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 2. u članku 64. 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 m<sup>2</sup>) na zasebnim parcelama unutar ZOP-a i krajobrazne cjeline Istarskog priobalja.

#### Mala privreda i obrtništvo, trgovina i usluge

##### Članak 89.

U zoni male privrede i obrtništva mogu se graditi samo građevine čija je namjena utvrđena u članku 48. ovih odredbi.

U zoni poslovne namjene (K1,K2) ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

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

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 parcele.

#### **4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti**

##### Javna uprava

##### Članak 90.

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 91.

Predškolski odgoj obavljati će se u sklopu postojeće građevine, čiji su kapaciteti po grupama (odjeljcima) dovoljni za razdoblje do 2010., kada se može očekivati 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 92.

U osnovnom školstvu se u razdoblju do 2010. ne očekuju velike promjene u broju upisane djece, koji će vjerojatno ostati na razini od 300 učenika.

U slučaju većih potreba, nije potrebno prostorno širenje, već se može osigurati rad u dva turnusa.

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

## Javne ustanove

### Članak 93.

#### **Odmaralište Hrvatske vatrogasne zajednice**

Nova lokacija se planira kao turistički punkt "Aiel", veličine 1,23 ha. Na novoj lokaciji biti će moguće izgraditi središnju uslužno-ugostiteljsku građevinu bruto veličine 200 m<sup>2</sup> te izgraditi 30-tak bungalova s 3 - 4 postelje, ukupnog kapaciteta 100 postelja, ili organizirati kamp s 30 kamp jedinica. Novi objekat može se, sukladno postojećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata, kategorizirati kao kamp ili hotel.

#### **Mjesno groblje**

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

Na novoplaniranom mjesnom groblju izgraditi će se grobna kapela te urediti središnji memorijalni prostor.

#### **Mjesna tržnica**

Planira se izgradnja nove u sklopu stambeno-poslovnog središta i prometnog terminala NP Brijuni, na mjestu sadašnjeg nogometnog igrališta, a potreba za parkirnim prostorom riješiti će se u sklopu zajedničkog parkirališta.

Nova tržnica mora sadržavati otvoreni prostor za štandove veličine cca 300 m<sup>2</sup>, te još 300 m<sup>2</sup> zatvorenog poslovnog prostora (ugostiteljstvo, trgovine, uslužni servisi) uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača.

## Kultura, sport i rekreacija

### Članak 94.

#### **Sport i rekreacija**

Najveći dio sportsko-rekreacijskih potreba stanovništva rješavati će se unutar rekreacijske zona "Fažana". U sklopu novih kompleksa predviđaju se:

- travnata nogometna igrališta standardnih dimenzija 70 x 100 m
- rukometna igrališta standardnih dimenzija 20 x 40 m s tartan podlogom
- košarkaška igrališta i igrališta za odbojku s tartan podlogom,
- boćarski teren s četiri staze na pješčanoj podlozi sa pratećim prostorijama i ugostiteljskim objektom, te
- tenis igrališta sa zemljanom podlogom, sa pratećim prostorijama i ugostiteljskim objektom

U sklopu zone sporta i rekreacije unutar građevinskog područja Valbandon predviđa se:

- travnato nogometno igralište standardnih dimenzija 70 x 100 m, bez pratećih sadržaja i bilo kakve izgradnje, osim montažno-demontažne građevine do 12 m<sup>2</sup>.

U sklopu turističke zone Bi Village planira se proširenje turističke zone – Manerini (R7). Osnovna namjena je sport i rekreacija - bazenski kompleks zatvorenog tipa s pratećim uslužno-ugostiteljskim sadržajima.

### **Kultura**

Planira se izgradnja dvaju novih polivalentnih građevina, jedne na području naselja Fažana (u zoni sporta i rekreacije "Fažana", u kombinaciji sa sportskom dvoranom) 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.

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 uvjetim i uz nadzor nadležnog konzervatorskog odjela.

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

#### Članak 95.

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.

#### Članak 95a.

Spojeve na županijske i lokalne ceste na području obuhvata Plana 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, ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

#### Članak 96.

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 sukladno slijedećim, unaprijed zadanim tehničkim elementima:

- proračunska brzina 60 km/h za 3. kategoriju cesta
- planirani koridor širine 70 m
- dva traka od min. 3,25 m po cijeloj dužini između glavnih čvorova

- pješački trak od min. 2,35 m s jedne strane prometnice
- zeleni pojasevi od min. 3,0 m računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste

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.

## Članak 97.

### **Plinifikacija**

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.

**Elektroenergetska mreža** naponske razine 35 i 10 kV biti će u periodu do 2010.g. zamijenjena 110 i 20 kV naponskom razinom.

Unutar građevinskih područja naselja i drugih izdvojenih zona izgradnja 20 kV mreže izvoditi će se isključivo kabliranjem.

U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja (turističke zone: Fažanska pineta, Fažana - sjever, Valbandon - jug, zona male privrede i obrtništva: San Pelegrino i ostalim izdvojenom građevinskim područjima gospodarske namjene koja se nalaze izvan prihvatljivog doseg postojće niskonaponske mreže) 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**

Pored proširenja kapaciteta postojećih komutacijskih objekata fiksne telekomunikacijske infrastrukture, planira se izgradnja novog komutacijskog građevine - UPS-a (udaljenog pretplatničkog stupnja) unutar građevinskog područja naselja Valbandon. Lokacija 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.

Do 2010.g. će unutar područja zaštićene urbanističke cjeline Fažane zračne linije i priključci u fiksnoj telekomunikacijskoj mreži biti zamijenjeni podzemnima.

Do 2010. 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 građevinski 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 prihvata na postojećim objektima, a moguće i na sustav stupova javne rasvjete).

### **Vodoopskrba**

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.

### **Odvodnja**

Sve građevine koje će se graditi unutar građevinskih područja utvrđenih ovim PPUO-om moraju se priključiti na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, pod uvjetima utvrđenim ovim PPUO-om i posebnim propisima.

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice parcela predviđenih za građenje.

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

### **Članak 98.**

Priključak parcele na niskonaponsku električnu mrežu u pravilu se izvodi putem podzemnog kabela 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 98a.**

Minimalna udaljenost transformatorske stanice od ruba vlastite parcele može iznositi minimalno 1 m, a veličina i oblik parcele 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 98b.**

U područjima koja će se urediti planovima užeg područja (UPU ili DPU) 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 parcele i trasu.

## Članak 99.

Priključak parcele na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu parcele 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.

## Članak 100.

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 Ø150 mm, s propisanim minimalnim padom, a sve sukladno posebnim propisima i projektu priključka.

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

Za građevine koje se sukladno ovim odredbama mogu graditi van građevinskih područja, i koje se ne mogu spajati 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 "Aiel", "Bronza", "Belzi" te zonu male privrede i obrtništva "San Pellegrino". Za izgradnju svih ostalih građevina u drugim građevinskim područjima predviđenima ovim PPUO-om obvezuje priključenje na mrežu otpadnih voda, bez mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama.

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 kanalizaciju izvodi se u pravilu gravitacijski. Kada to nije moguće, za pojedini objekt, izvodi se tlačno.

Kad nije moguće gravitacijsko priključenje za više objekata, 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 ispuhom u more.

Planirani kolektor za otpadne vode poslovnog parka Tison u Gradu Vodnjanu priključuje se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Peroj".

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.

#### Članak 101.

Priključak parcele 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.

#### Članak 102.

Priključak parcele 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 građevinskim se parcelama, 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.

#### Članak 103.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom – javnom 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.

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 104.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom prometnicom – javnom prometnicom 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. 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 105.

Neposredni pristup do građevinskih parcela 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, 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 106.

U slučaju kada se između građevinske 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 107.

Pristup građevinskih parcela 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 108.

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 109.

Kod građevinskih parcela 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 110.

Kod građevinskih parcela 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 111.

Do donošenja detaljnog urbanističkog plana, odnosno akta o uvjetima uređivanja prostora za prometnice za područja za koja prema Zakonu nije obavezno donošenje detaljnog urbanističkog plana i provedbe parcele prometnice u katastru u koridorima prometnica ne može se utvrđivati akt o uvjetima uređivanja prostora za građevine osim za građevine infrastrukture i za postojeće građevine temeljem odredbi o rekonstrukciji postojećih građevina čija je namjena protivna namjeni određenoj PPUO-om.

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

### Članak 112.

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.

### Mjere očuvanja biološke raznolikosti

### Članak 113.

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 114.

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 s 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 Plana.

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).

Legalne građevine van građevnih područja male graditeljske vrijednosti moraju se preoblikovati 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 maksimalno izbjegavanje metalne (limene) i salonitne građe za pokrov, a sve sukladno ovom PPUO.

#### Mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine

##### Članak 115.

#### Urbane cjeline

Planskim dokumentima niže razine 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 objektima 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 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 objektima 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 objekata. Izuzetak od ovog pravila odnosi se na objekte 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 kojima 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 urbanih naselja 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.

### Etnozone

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

Unutar etnozone potrebno je, u sklopu turističkog punkta, prezentirati stalnu postavu vezanu za tradiciju maslinarstva, vinogradarstva i podrumarstva ovog područja (od antike do suvremenosti), kao 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 etnozonu (vlasnika zemljišta).

### Kultivirani agrarni krajolik

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

Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru van obalnog područja, odnosno unutar turističkih punktova, ali na način da izgradnja ne izmijene tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, kažuni, vegetacija).

### Arheološke i hidroarheološke zone i lokaliteti

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim PPUO-om potrebno je detaljno istražiti, te planskim dokumentima nižeg reda 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 anastiloze 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

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 anastilozе, 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 detaljna konzervatorska podloga.

## **7. Postupanje s otpadom**

### Članak 116.

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 lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera, a sustav će se u cijelosti realizirati do 2010.godine.
- 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; postojeći su korisnici dužni izvršiti ovu obvezu do 2007., a novi korisnici najkasnije u roku od godine dana od ishodovanja 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

Na području općine ne predviđaju se druge vrste sabirališta ili odlagališta otpada.

Građevinski otpad od rušenja građevina mora se, kao inertni otpad, zbrinuti u okviru deponija građevinskog otpada na području Grada Pule, u svezi čega Općina Fažana s Gradom Pula mora zaključiti posebni ugovorni odnos, ali najkasnije do 2010.g., do kada treba izvršiti sanaciju kamenoloma "Tambura", u prostoru kojeg će se nakon 2010.g. organizirati deponija građevinskog materijala. Otpad iz iskopa iskoristiti će se na mjestu (zemlja za uređivanje parcela i javnih površina, a kamen iz iskopa za pripreme građevinske radove na javnim površinama).

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 117.

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

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

### Članak 118.

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.

## **9. Mjere provedbe PPUO-a**

### Članak 119.

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.

## Mjere zemljišne politike

### Članak 120.

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 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.

## Poljodjelsko zemljište

### Članak 121.

U cilju zaštite poljodjelskog zemljišta potrebno je:

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

## Šumsko zemljište

### Članak 122.

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.

## **9.1. Obveza izrade prostornih planova**

### Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

### Članak 123.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja odnosi se na sva građevna područja unutar ZOP-a, sukladno kartografskom prikazu 3.4. ovog PPUO-a, a odnosi se na:

UPU Pineta

UPU naselja Fažana (Odluka o donošenju plana - SN Istarske županije br. 7/07)

UPU Vila San Lorenzo  
UPU Manerini  
UPU BI-Village  
UPU MUP- Valbandon  
UPU –Ribnjak  
UPU Valbandon – jug I  
UPU Valbandon – jug II  
UPU naselja Valbandon (Odluka o donošenju plana - SN Istarske županije br. 6/07)  
UPU dijela naselja Šurida

Obveza izrade UPU-a za neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja, veća od 5000 m<sup>2</sup>, a odnosi se na:

UPU "Proštin",  
UPU "Magornja"  
UPU "Bronza"  
UPU "Stancija Belzi"  
UPU "Aiel"  
UPU "Barbo"  
UPU poduzetničke zone "San Pellegrino"

#### Obveza izrade detaljnih urbanističkih planova (DPU-a)

##### Članak 124.

Obveza izrade detaljnih planova uređenja odnosi se na područja utvrđena na kartografskom prikazu 3.4. ovog PPUO-a (donešeni DPU i DPU čija je izrada započela prije stupanja na snagu Uredbe – DPU „Fažana-sjever I – stambena zona“ (Odluka o donošenju plana - SN Istarske županije br. 14/03), DPU-a „Fažana-sjever II“, DPU-a „Fažana-jug II“ (Odluka o donošenju plana - SN Istarske županije br. 19/06)), DPU "Fažana centar i luka", kao i DPU "Groblje".

Do donošenja detaljnih planova uređenja, na području obuhvata tih planova dozvoljava se samo rekonstrukcija postojećih građevina sukladno odredbama ovog PPUO-a.

U područjima za koje je utvrđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja, obveza izrade detaljnog plana uređenja propisati će se obvezno tim planom za zahvate novih građevina javne i društvene namjene, u obuhvatu kojeg, osim samog zemljišta predviđenog za zahvat, mora obuhvatiti i okolne građevne čestice i pristupne prometnice ili druge javne površine.

#### Obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš

##### Članak 124a.

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.

## **9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera**

### Članak 125.

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.

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 126.

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 Vijeće Općine Fažana putem Poglavarstva kao izvršnog tijela uprave.

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 građevno zemljište, stimulirajući jačanje poljodjelskog i obrtničkog segmenta u područjima za to namijenjenima ovim PPUO-om.