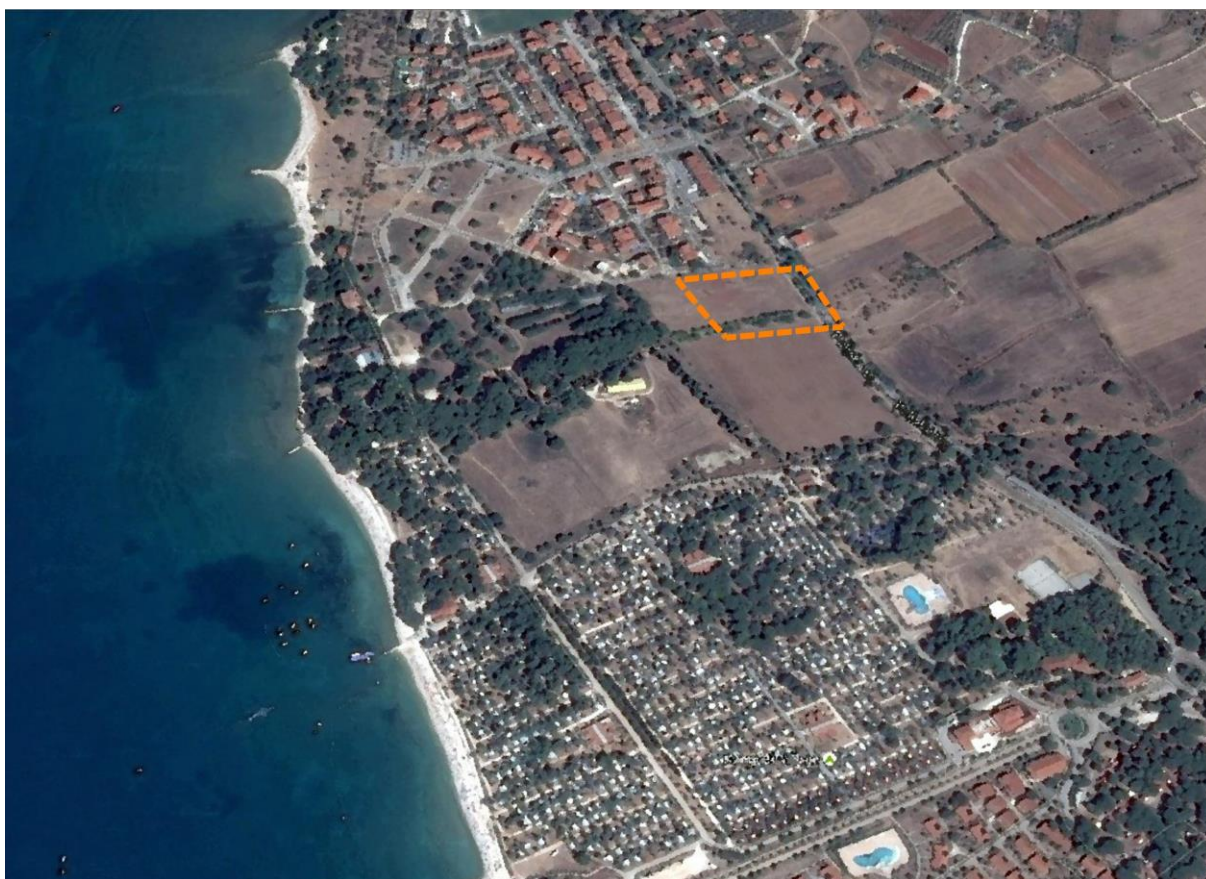


## 1. POLAZIŠTA

Općina Fažana sa 5.110 stanovnika (Popis 2011.) na njezinom području nema riješene zadovoljavajuće trgovačke sadržaje. Ovo se posebno očituje u vrijeme turističke sezone kada potrebe daleko nadmašuju mogućnosti lokalnih trgovina. Dio nabave dnevnih potrepština podmiruje se u trgovinama 7 km udaljenog naselja Vodnjan, a veći dio nabave potrepština podmiruje se u 12 km udaljenim trgovinama grada Pule.

Nezadovoljavajuća opskrbljenost potaknula je Općinu Fažana da pokrene odgovarajuće radnje za smještaj i izgradnju trgovačkog centra na njezinom području. Općinsko vijeće donijelo je 16. srpnja 2014. godine Odluku, kojom se pokrenula izrada Urbanističkog plana uređenja Trgovačkog centra (u nastavku: UPU). Sukladno s Prostornim planom Općine Fažana za smještaj Trgovačkog centra određena je neizgrađen prostor, na rubu središta naselja Fažana, između Puljske ulice i zona Manerini i Vila San Lorenzo. Obuhvata UPU-a je površine 1,6 ha, a PPUO je ovu površinu odredio za gospodarsku-poslovnu namjenu, pretežito trgovačku, planske oznake K2.



Zračni snimak s oznakom obuhvata UPU-a Trgovačkog centra

Glavno polazište za izradu UPU-a je Prostorni plan uređenja Općine Fažana iz siječnja 2014. godine i zahtjevi javnopravnih tijela dostavljeni Općini Fažana temeljem njezinog poziva za dostavu tih dokumenata u postupku pripreme izrade ovog plana.

## 2. CILJEVI

Osnovni ciljevi UPU-a iskazani su u Odluci Općinskog vijeća Općine Fažana koja je donesena za potrebe pokretanja izrade ovog plana. Odluka utvrđuje sljedeće ciljeve:

- osiguranje preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom i korištenjem, stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata plana,
- utvrđivanje uvjeta gradnje novih građevina,
- poboljšanje prometnih, infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima koja su utvrđena u PPUO.

Odluka određuje da UPU posebno treba propisati:

- detaljnu podjelu područja svog obuhvata na njihovu namjenu,
- prikaz građevinskih čestica namijenjenih za građenje odnosno uređenje površina,
- detaljne uvjere korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

Planski postavljeni cilj UPU-a je da se na predmetnom prostoru ostvare preduvjeti da se tamo smjesti Trgovački centar koji će osim trgovine, kao pretežite djelatnosti, sadržavati i naselju nedostajuće poslovne djelatnosti. Ovaj trgovački centar, i sadržaje koji nadopunjuju trgovinu, treba koncipirati tako da njegovi sadržaji osnovne namjene budu racionalni u razdoblju izvan ljetne sezone, a da isti mogu zadovoljiti značajno uvećanim potrebama trgovačke potražnje u turističkoj sezoni.

Prometno rješenje mora se voditi planiranom funkcionalnom organizacijom šireg područja kojim su u susjedstvu Trgovačkog centra predviđeni novi sadržaji koji povećavaju intenzitet cestovnog prometa. Istočno od Trgovačkog centra planiran je Nogometni centar naselja Fažana. Sa sjeverne strane, iza Puljske ulice (županijska cesta Ž5115) planirani su sadržaji društvene namjene i informativni centar Nacionalnog parka Brijuni s velikim parkiralištem. Ovako planirani sadržaji zahtijevaju da se rekonstruira Puljska ulica rješenjem koje će istodobno omogućiti kvalitetan cestovni prilaz svim navedenim sadržajima.

Istočnim dijelom obuhvata površine namijenjene Trgovačkom centru prolazi aleja s obostranim drvoredom koja je sada cestovni prilaz susjednim turističkim zonama (Manerini, Vila San Lorenzo i Bivillage). Ovu aleju treba sačuvati s njezinim drvoredom i urediti kao kvalitetan pješački prilaz Trgovačkom centru, Nogometnom centru i navedenim susjednim zonama.

Površinu na kojoj je planiran Trgovački centar treba opremiti primjerenom prometnom i ostalom komunalnom infrastrukturom dimenzioniranom za planirane nove sadržaje.

### 3. PLAN

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i pratećim propisima UPU se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio UPU-a sačinjavaju Odredbe za provođenje, Obrazloženje i Sadržaj za javnost. Grafički dio UPU-a sačinjavaju sljedeći kartografski prikazi u mjerilu 1:1000:

1. Korištenje i namjena površina
- 2.A Prometna, ulična i komunalna infrastruktura – promet i telekomunikacije,
- 2.B Prometna, ulična i komunalna infrastruktura – energetska sustav,
- 2.C Prometna, ulična i komunalna infrastruktura – vodnogospodarski sustav,
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
4. Način i uvjeti gradnje.

Unutar svojeg obuhvata UPU korištenje i namjenu površina detaljno razgraničava na sljedeće namjene:

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

Sljedećom tablicom su iskazane planirane površine za pojedine namjene.

Namjena	planska oznaka	površina (ha)
Razvoj i uređenje naselja		
gospodarska namjena - poslovna	K2	0,86
javne zelene površine - zaštitne	Z	0,13
javne zelene površine – igralište	Z2	0,08
Cestovni promet		
ceste		0,25
pješačke površine		0,10
Ukupna površina obuhvata plana		1,42

Na površini namjenjenoj za Trgovački centar (planska oznaka K2) UPU određuje sljedeće uvjete gradnje građevina:

- površina se smatra jednom građevnom česticom i ne može se dijeliti na manje građevne čestice,
- na površini se može graditi jedna poslovna građevina pretežito trgovačke namjene,
- koeficijent izgrađenosti površine (k-ig) iznosi do najviše 0,45,
- koeficijent iskorištenosti (k-is) se određuje kao dvostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig),
- građevina može imati do najviše dvije nadzemne etaže (P+1) ukupne visine do 10 m,

- udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5,0 m i najmanje 10,0 m od regulacijskog pravca od javne i/ili prometne površine,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguć je prostor uslužnog sadržaja (ugostiteljstvo, apoteka, postolar i sl.) koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini do 25 % građevinske površine,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu.

Uređenje prostora i izgradnja Trgovačkog centra koncipira se na način da se uspostavi harmoničan odnos sa okolnim prostorom kao i između svih novoplaniranih građevina. Nove građevine moraju oblikovanjem i korištenim građevnim materijalom i opremom zadovoljiti lokalne klimatske uvjete i spriječiti njihov štetni utjecaj.

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

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

Na području obuhvata UPU-a određeni su prostori za izgradnju javne prometne i ostale komunalne infrastrukturne mreže.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata UPU-a utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica. Glavna mjesna ulica je Puljska ulica (Ž5115) se rekonstruira izvedbom kružnog raskrižja („rotora“), kako bi se postigla veća propusnost i sigurnost ove prometnice na križanju sa planiranim sabirnim ulicama. Sabirnim ulicama vozila prilaze Trgovačkom centru i susjednom Nogometnom centru te u nastavku susjednim zonama stambenim i turističkim zonama.

Biciklistički promet odvijat će se uz kolnik ulica te na pješačkim stazama na posebno označenim površinama.

Pješački promet će se odvijati po nogostupima uz postojeće i planirane prometnice. Postojeća aleja s kolnikom uređuje se kao pješačka šetnica i oprema se urbanom opremom.

Mreža ostale komunalne infrastrukture (telekomunikacije, elektroenergetike i javne rasvjete, plinoopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje) u obuhvatu UPU-a prvenstveno se polaže u koridore prometnica, a dijelom i u javne zelene površine.

Javne zelene površine unutar UPU-a (planska oznaka Z) služe zaštiti neizgrađenih površina i građevina od nepovoljnih utjecaja prirode i smanjuje neželjene utjecaje djelatnosti. Dio javnih zelenih površina (planske oznake Z2) mogu se uređivati i koristiti kao manja igrališta, kao što

su dječje igralište, bočalište i sl. Poseban pozor posvećuje se uređenju i održavanju postojeće aleje s obostranim drvoredom koje je zelenilo u potezu uz južnu među Trgovačkog centra.

Na područje obuhvata UPU-a primjenjuju se mjere Zaštićenog obalnog područja mora te mjere temeljene na Zakona o zaštiti prirode koje se odnose na odgovarajuće ekološke mreže.

Sav otpad koji nastaje na području obuhvata UPU-a mora se prikupljati i redovito odvoziti na odgovarajuće odlagalište. Otpad koji nastaje u Trgovačkom centru mora se prikupljati tako da se odvaja opasni otpad od korisnog i komunalnog otpada.

Na javnim površinama, uz pješačke staze, postavljaju se tipske košarice za otpad, a sve sukladno zakonskim propisima i odluci Općine Fažana o gospodarenju otpadom.

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i njegove zaštite postiže se i racionalnim korištenjem prirodnih dobara i energije, a posebno provedbom Odredbama za provođenje ovog UPU-a, koje se odnose na:

- zaštitu voda,
- zaštitu tla,
- zaštitu zraka,
- zaštitu od buke.

Posebne mjere zaštite na području obuhvata UPU-a su:

- mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća (zaštita od potresa, zaštita od ostalih prirodnih uzroka, Zaštita od štetnog djelovanja voda, zaštita od epidemioloških i sanitarnih opasnosti,
- instalacije sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja,
- sklanjanje stanovništva u slučaju opasnosti,
- evakuacija stanovništva,
- mjere zaštite od požara

Plan se provodi neposrednom provedbom ovog UPU-a na cijelom njegovom obuhvatu.

UPU je podloga za preparcelaciju postojećih zemljišnih čestica s ciljem da se razluči građevna čestica za Trgovački centar od javnih površina.

Mreže komunalne infrastrukture u načelu se polažu unutar koridora javnih prometnica te u zelenim površinama u skladu s ovim UPU-om.

Rješenje komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a može se korigirati temeljem projekata za njezine pojedine sastavnice, uz uvjet da se ne mijenja osnovni koncept rješenja te da se takvim izmjenama ne remeti rješenje drugih sastavnica mreže komunalne infrastrukture.

Općina Fažana, ukoliko ocjeni svrhovitim, može provesti natječaj za arhitektonsko rješenje Trgovačkog centra ili izraditi stručno rješenje koje će načelnica/načelnik putem Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti uputiti na verifikaciju Općinskom vijeću Općine Fažana.

Općina Fažana, ukoliko ocjeni svrhovitim, može odobriti gradnju građevine temeljem tipskog projekta odabranog investitora ili rješenja dobivenog putem arhitektonskog natječaja.