

Temeljem članka 26 b. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), i članka 27. Statuta Općine Fažana ("Službene novine Istarske županije" broj 9/04 – pročišćeni tekst i 13/04), Općinsko vijeće Općine Fažana na sjednici dana održanoj dana 26. lipnja 2007. godine donosi

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Fažana (u daljnjem tekstu: Plan). Odredbe za provođenje Plana sastavni su dio ove Odluke i objavljuju se u službenom glasilu Općine Fažana.

UPU naselja Fažana je izrađen u 6 tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Fažana i potpisom predsjednika općinskog vijeća Općine Fažana.

Tiskani izvornici Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana ovjeravaju se pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fažana, od kojih se obvezno jedan dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, jedan nadležnom uredu državne uprave u Istarskoj županiji i jedan Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA FAŽANA

Članak 2.

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim PPUO Fažana („Službene novine Istarske županije“ broj 10/06) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru („Službene novine Istarske županije“ broj 17/05), utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno - povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području naselja Fažana za razdoblje do 2010. godine.

Planom se utvrđuju osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja Fažana u skladu sa ciljevima i zadacima društveno gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih, kulturno- povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- mjere zaštite i unaprjeđivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskih područja određenih važećim prostornim planom uređenja, a namjena ostalih površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

Članak 3.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj [106/98](#), [39/04](#), [45/04](#), [163/04](#)).

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 4.

Urbanistički plan uređenja naselja Fažana, donosi se za područje obuhvata od cca 110 ha koje obuhvaća:

- građevinsko područje naselja dijela statističkog naselja Fažana,
- izdvojeno građevinsko područje zone sporta Fažana,
- zonu rekreacije naselja Fažana izvan građevinskog područja naselja,
- dio akvatorija, sve u dijelu katastarske općine Fažana utvrđeno PPUO-om Fažana, kartografskim

prikazima 3.4. i 4.

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (dalje u tekstu ZOP) u skladu sa Uredbom o zaštićenom obalnom području („Narodne novine“ broj 128/04).

Članak 5.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja (u daljnjem tekstu : gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izdavanje odobrenja za gradnju (lokacijska i građevna dozvola), te za izradu prostornih planova užeg područja, čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti.

Na području obuhvata Plana uređenje prostora, i gradnja građevina na površini ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

1. OPĆE ODREDBE

Članak 6.

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.

Članak 7.

Rekonstrukcija u skladu sa odredbama posebnog propisa jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

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

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 9.

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.

Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

Veličina i površina građevine

Članak 10.

Veličina i površina građevine koja se gradi na građevnoj čestici definirani su elementima:

- izgrađenosti građevne čestice,

- površine gradivog dijela građevne čestice,
- visinom i brojem etaža građevine,
- građevnom linijom.

Članak 11.

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 stavka primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja.

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

Izgrađenost građevne čestice izražena kao k-ig ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice.

Članak 12.

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.

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, te za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, 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 manja od 12 m (za poluugrađene) odnosno 8 m (za ugrađene) u smislu članka 9. ovih odredbi.

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.

Članak 13.

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 14.

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.

Članak 15.

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 na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacionog pravca.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacionog pravca u 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 okruženju 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 koje 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 m.

Kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane, građevni pravac određuje se 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 16.

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 građevne pravce 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 17.

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.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 18.

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

Pod građevinom iz prethodnog stavka 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.

Oblikovanje građevine

Članak 19.

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 presijecati čitavo krovište.

Članak 20.

Kod stambenih građevina krovišta mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha. Krovište stambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar obuhvata Plana, mora imati pokrov od kanalica 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 krovišta, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovišta koristi kao etaža (mansarda).

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

Za osvjetljivanje potkrovlja 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.

Članak 21.

Kod ostalih građevina vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Otvori na građevini ne smiju se izvoditi na udaljenosti manjoj od 3 m prema granici susjedne građevne čestice kod građevina s dvije, odnosno 4 m kod građevina s tri nadzemne etaže.

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

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.

Uređenje građevne čestice

Članak 22.

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.

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

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

Kod 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 2 m.

Visina ograde iz ovog 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 23.

Pomoćnim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici UNP-a kapaciteta do 5 m³, septičke jame ili slične građevine.

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

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci, gnojišne jame i sl.) ne mogu se graditi u području obuhvata ovog Plana.

Članak 24.

Uvjeti i način priključenja građevnih čestica na javnu prometnu površinu dati su odredbama točke 5. ovih odredbi kao i uvjeti za rješavanje prometa u mirovanju.

Članak 25.

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 26.

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, primjenjuje se poseban propis Općine Fažana.

2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**Članak 27.**

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a grafički utvrđena kartografskim prikazom 1. Plana – Korištenje i namjena površina, a primijenjena terminologija zasniva se na važećoj zakonskoj regulativi.

Članak 28.

Namjena područja van granica građevinskog područja naselja Fažana a unutar obuhvata Plana utvrđena je prostornim planom šireg područja.

Članak 29.

Osnovno razgraničenje površina po namjeni postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobivene zone između mreže javnih prometnih površina raščlanjuju se na zone i lokacije sljedećih namjena:

- *stambena namjena – S, S1, S2*
- *mješovita namjena – M*
- *javna i društvena namjena – D*
- *gospodarska namjena*
- *poslovna – K1, K2 i K3*
- *ugostiteljsko turistička - T1*
- *sportsko rekreacijska namjena:*
 - *zona sporta Fažana - R1*
 - *zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja - R2*
 - *zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1*
 - *zona uređene plaže - R3*
- *javne zelene površine - Z1*
- *zone infrastrukturnih sustava - IS*
- *groblje Fažana*
- *javne prometne površine*
- *pješačko servisne površine*

- *luka otvorena za javni promet Fažana županijskog značaja*
- *javna parkirališta - P*

Članak 30.

Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i odgovarajući tehnički propisi.

Članak 31.

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

Stambena namjena

Članak 32.

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) postojećih i planiranih stambenih građevina i građevina javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama.

Građevine stambene namjene koje se grade u ovim zonama mogu u manjem dijelu ukupne površine imati i prostorije za gospodarsku – poslovnu i ugostiteljsko turističku namjenu u skladu sa posebnim propisima i pod uvjetom da svojim funkcioniranjem ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš za stambene zone (zrak, buka, otpad, otpadne vode) te pod uvjetom da na građevnoj čestici osiguravaju mogućnost parkiranja za planiranu namjenu u skladu sa odredbama ovog Plana.

Članak 33.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, garažne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

U zonama stambene namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl.) a u skladu sa odredbama ovog Plana.

Mješovita namjena

Članak 34.

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina stambene, javne i društvene, gospodarske-poslovne i gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene na vlastitim građevnim česticama kao i kombinacije navedenih namjena unutar jedne građevine.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 2. koje se odnose na građevine gospodarskih djelatnosti.

U zonama mješovite namjene, moguć je smještaj građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela maksimalnog kapaciteta do 30 kreveta.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina javne i društvene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 3. koje se odnose na građevine javne i društvene namjene.

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina stambene namjene potrebno je poštivati odredbe ovog Plana točke 4. koje se odnose na građevine stambene namjene.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se graditi u zonama mješovite namjene unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane moraju odgovarati uvjetima gradnje koji su propisani ukupnim odredbama ovog Plana.

Javna i društvena namjena

Članak 35.

Zone javne i društvene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina javne i društvene namjene - upravne, predškolske, školske, vjerske, socijalne, zdravstvene i kulturne djelatnosti.

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i pješačko servisne, parkirališne površine i građevine za smještaj vozila, infrastrukturne građevine, te uređivati javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, imati i prostore druge javne i društvene namjene, sportsko rekreacijske, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene u manjem dijelu površine građevine.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene i gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (hoteli, apartmani i sl.).

Zona javne i društvene namjene – školske(D5), pored groblja u Fažani namijenjena je gradnji glazbenog školskog centra.

Zona javne i društvene namjene – školske(D5) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojeće osnovne škole.

Zona javne i društvene namjene – predškolska(D4) namijenjena je rekonstrukciji i održavanju postojećeg dječjeg vrtića.

Gospodarska namjena

Članak 36.

Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone poslovne i zone ugostiteljsko turističke namjene.

Članak 37.

U zonama poslovne namjene mogu se graditi građevine pretežito uslužne namjene – K1, građevine pretežito trgovačke namjene – K2 i građevine komunalno servisne namjene K3.

U sklopu poslovne pretežito uslužne namjene K1 mogu se graditi građevine ugostiteljske djelatnosti (bez mogućnosti smještaja), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih), te odvjetničke, posredničke, projektantske, frizerske, zdravstvene, terapijske, rekreacijske, usluge njege tijela i sl.

U zonama poslovne pretežito uslužne namjene K1-1 i K1-2 mogu se graditi isključivo građevine ugostiteljsko turističke djelatnosti (bez mogućnosti smještaja), dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena.

U zoni poslovne – pretežito trgovačke namjene K2 mogu se graditi građevine trgovačke namjene, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena.

U zoni poslovne – komunalno servisne namjene K3 mogu se graditi benzinske postaje, dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi sadržaji ostalih poslovnih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

Građevine poslovne namjene mogu se graditi i u zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama stambene, javne i društvene, ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene.

Članak 38.

Zone ugostiteljsko turističke namjene T1-1, T1-2 i T1-3 predviđene su za gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene - hotela (po odredbama posebnih propisa) max kapaciteta do 80 kreveta koje u manjem dijelu površine mogu imati poslovnu i sportsko rekreacijsku namjenu.

Građevine ugostiteljsko turističke namjene – hoteli mogu se graditi i u zonama mješovite namjene max kapaciteta 30 kreveta u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

Članak 39.

U zonama gospodarske namjene mogu se graditi pješačko-servisne i površine sportsko rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori na vlastitim građevnim česticama.

U sklopu zona gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

U zonama gospodarske namjene koje se nalaze u sklopu područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade Detaljnog plana uređenja mogu se graditi i javne prometne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

Zone sporta i rekreacije

Članak 40.

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na:

- izdvojeno građevinsko područje zone sporta Fažana – R1,

- zone rekreacije u sklopu građevinskog područja naselja – R2,
- izdvojena zona rekreacije izvan građevinskog područja – R2-1,
- zona postojeće uređene plaže R3-1,
- zona prirodne plaže R3-2

Članak 41.

Zona izdvojenog građevinskog područja zone sporta Fažana – R1 namijenjena je gradnji i uređenju građevina sportsko rekreacijske namjene i sportskih igrališta u skladu sa smjericama iz PPUO-a. U sklopu ovog kompleksa predviđa se:

- sportski kompleks u kojem je potrebno smjestiti:
 - rukometno igralište standardnih dimenzija 20 x 40 m s tartan podlogom,
 - dva košarkaška igrališta i jedno igralište za odbojku s tartan podlogom,
 - boćarski teren s četiri staze na pješčanoj podlozi,
 - četiri tenis igrališta sa zemljanom podlogom,
 - trodjelnu sportsku dvoranu sa mogućnošću smještaja gledatelja
 - travnato nogometno igralište standardnih dimenzija 70 x 100 m
- javno parkiralište terminala NP Brijuni za smještaj cca 10 autobusa.

Građevine i građevne čestice namijenjene sportskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije kompatibilne gospodarske – poslovne namjene (uslužne, servisne i sl.) te se u ovim zonama mogu graditi i infrastrukturne građevine, ali isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevat će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.

U ovoj zoni ne mogu se graditi građevine stambene namjene niti imati prostorije stambene namjene, kao ni smještajne (hoteli, apartmani i sl.).

Zona sporta Fažana izgradit će se kao složena građevina na jednoj građevnoj čestici te se utvrđuje obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja zone verificiranog od Poglavarstva Općine Fažana, a potrebno ga je izraditi u skladu sa sljedećim uvjetima gradnje:

- max 10% ukupne bruto površine može biti namijenjeno ugostiteljstvu (bez smještajnih jedinica), trgovini i uslužnim djelatnostima,
- koeficijent izgrađenosti 0.5 (od čega građevine visokogradnje 0.1),
- koeficijent iskoristivosti max 0.2
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 12 m
- hortikulturno uređenje građevne čestice min 30 %

Promet unutar zone, a također i promet u mirovanju potrebno je riješiti u skladu sa uvjetima propisanim odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

Članak 42.

Zone rekreacije R2 na području obuhvata Plana namijenjene su uređenju putova, trim staza, klupa za sjedenje i boravak, nadstrešnica, informativnih tabli i putokaza, sanitarnih čvorova, kioska za informativne djelatnosti (max površine do 12 m² bruto) te javnih zelenih površina.

U zonama rekreacije ne smiju se uređivati građevine namijenjene sportu (sportska igrališta).

U zonama rekreacije može se postavljati urbana oprema u skladu sa odgovarajućim propisom Općine Fažana.

U sklopu zone rekreacije R2-1 izvan izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Fažana uz Aleju Maslina nalazi se postojeća uređena plaža – R3. U svrhu funkcioniranja uređene plaže dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa odredbama ovog Plana za uređenje potrebnih sadržaja u skladu sa posebnim propisima.

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

Javne zelene površine

Članak 43.

Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova.

U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, dječjih igrališta, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Iznimno se u ovim zonama, na manjoj površini, mogu uređivati i parkirališta.

U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

Infrastrukturni sustavi

Članak 44.

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji građevina telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

Članak 45.

Izdvojena zona infrastrukturnih sustava IS-1 - receptivni punkt Nacionalnog parka Brijuni planirana je važećim prostornim planom šireg područja na lokaciji postojećeg nogometnog igrališta.

U sklopu ove zone predviđena je gradnja i uređenje:

- poslovne građevine receptivnog punkta NP Brijuni u sklopu koje je potrebno smjestiti upravne prostore,
- terminala NP Brijuni sa parkiralištem od min1000 p.m. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa čiji se smještaj planira izvan građevinskog područja naselja u zoni male privrede i obrtništva San Pelegrino i zoni sporta i rekreacije Fažana,
- nove mjesne tržnice sa otvorenim i zatvorenim prodajnim prostorom namijenjenim za ugostiteljstvo, trgovine i uslužni servis uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača,
- ostale poslovne sadržaje.

Uvjeti gradnje utvrdit će se u Detaljnim planom uređenja u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja.

Zona groblja Fažana

Članak 46.

Zona groblja Fažana namijenjena je uređenju i rekonstrukciji postojećeg groblja sa svim potrebnim građevinama prema standardima i posebnim propisima. S obzirom da je prostornim planom šireg područja predviđena nova lokacija groblja za naselje Fažanu – ne dozvoljava se širenje postojećeg groblja.

Javne prometne površine

Članak 47.

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (županijske i lokalne), te glavne, sabirne, stambene i ostale prometnice.

Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja, te je u tom slučaju moguće pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pješačko servisne površine

Članak 48.

Pješačko servisne površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju, ali u iznimnim slučajevima omogućavaju i pristup na građevnu česticu. Ukoliko su pješačke površine namijenjene i kretanju interventnih te servisnih vozila, potrebno ih je dimenzionirati za kolni promet a promet regulirati u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pješačka staza "lungomare" predstavlja glavni pješački pravac na području naselja Fažana te predstavlja pješačku vezu sa sjevernim i južnim dijelom Općine.

Ukoliko je moguće sa aspekta odvijanja servisnog prometa potrebno je ovu stazu urediti kamenim opločenjem u središnjem dijelu naselja dok u perifernim dijelovima opločenje može biti i od drugih materijala (asfalt, betonske kocke i sl.)

Na potezu između ulaza u zonu sporta Fažana i novoplanirane benzinske postaje planira se denivelirani pješački prijelaz preko ŽC 5115 u skladu sa uvjetima nadležne Županijske uprave za ceste. Rješenje navedene pješačke veze potrebno je izraditi u sklopu idejnog urbanističkog rješenja za zonu sporta.

U sklopu javnih pješačkih površina moguće je postavljanje urbane opreme i privremenih građevina te je njihovo postavljanje potrebno regulirati posebnom odlukom Općine Fažana.

Na području zaštićene urbanističke cjeline povijesne jezgre Fažane potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe u postupku izdavanja lokacijske dozvole, očuvati i obnovljati kameno popločenje.

Zona luke Fažana

Članak 49.

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima.

Javna parkirališta

Članak 50.

Zone javnih parkirališta namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju. Zone javnih parkirališta potrebno je ozeleniti na način da se u sklopu parkirnih mjesta predvidi sadnja novih stablašica - min 1 stablo na 10 parkirnih mjesta.

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

Javna parkirališta mogu se osim u zonama definiranim u grafičkom dijelu ovog Plana uređivati i u zonama drugih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 51.

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske poslovne i gospodarske ugostiteljsko turističke namjene koje će se graditi u zonama gospodarske i zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

Članak 52.

Građevine gospodarske poslovne namjene K raščlanjuju se na građevine pretežito uslužne namjene – K1 i građevine pretežito trgovačke namjene – K2 te se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i u zonama drugih namjena u skladu sa odredbama ovog Plana.

U zonama poslovne pretežito uslužne namjene K1-1 i K1-2 mogu se graditi isključivo građevine ugostiteljsko turističke djelatnosti (bez mogućnosti smještaja), dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i sadržaji ostalih poslovnih namjena.

Uvjeti i način gradnje ovih građevina utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru a odredbama ovog Plana posebno se uvjetuje:

zone poslovne pretežito uslužne namjene K1:

- veličina građevne čestice: 250 m² - 10000m²

- koeficijent izgrađenosti 0.1-0.65
- koeficijent iskoristivosti max 1.5
- broj nadzenih etaža max 3
- visina građevine max 10

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 50 m² - 5000 m²
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m², k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m², k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

zone poslovne pretežito trgovačke namjene K2:

- veličina građevne čestice 2000m² – 20 000m²
- koeficijent izgrađenosti 0.1-0.45
- koeficijent iskoristivosti max 1.5
- broj nadzemnih etaža max 3
- visina građevine max 10 m

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice 500 m² - 10 000 m²
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 2000 m²,
k-ig može iznositi i 0.65
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m²,
k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi

Članak 53.

Građevine gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene gradit će se u zonama ugostiteljsko turističke i zonama mješovite namjene na vlastitim građevnim česticama.

Na području obuhvata Plana predviđene su 3 zone ugostiteljsko turističke namjene ukupnog kapaciteta 160 kreveta kako slijedi u tabelarnom prikazu, dok se ostatak od 90 kreveta može smjestiti u zonama mješovite namjene:

TABLICA 1 – ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ZONA	TIPOLOGIJA	KAPACITET (POSTELJA)	KATEGORIJA
T1-1	T1 - HOTEL	60	3*/4*
T1-2	T1 - HOTEL	60	3*/4*
T1-3	T1 - HOTEL	40	3*/4*
UKUPNO ZONE M	T1 - HOTEL	90	3*/4*
UKUPNO		250	

U sklopu građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene moguće je manji dio ukupne površine građevine namijeniti za gospodarsku poslovnu – pretežito uslužnu namjenu ugostiteljske djelatnosti (po odredbama posebnih propisa) kao što su restorani, barovi i sl.... i sportsko rekreacijsku namjenu.

Članak 54.

Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene u zoni T1-1, T1 -2 i T1-3 utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru a posebno se uvjetuje:

- | | |
|---|---|
| - veličina građevne čestice: | |
| zona T1-1 i T1-3 | 2000m ² - 5000m ² |
| zona T1-2 | 1000m ² - 5000m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | max 0.3 |
| - koeficijent iskoristivosti | max 0.8 |
| - broj nadzemnih etaža | max 3 |
| - visina građevine | max 10 m |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | min 30 /1000 m ² BRP |
| - hortikulturno uređenje građevne čestice | min 40 % |

U sklopu zone ugostiteljsko turističke namjene T1-3 dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih građevina.

Članak 55.

Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene u zonama mješovite namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

- | | |
|---|---|
| - veličina građevne čestice | 1000m ² - 5000m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | max 0.3 |
| - koeficijent iskoristivosti | max 0.8 |
| - broj nadzemnih etaža | max 3 |
| - visina građevine | max 10 m |
| - broj kreveta | max 40 |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | min 30 /1000 m ² BRP |
| - hortikulturno uređenje građevne čestice | min 40 % |

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- | | |
|---|---|
| - veličina građevne čestice | 500 m ² - 2000 m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | na građevnim česticama do 250 m ² ,
k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti | na građevnim česticama do 250 m ² ,
k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj kreveta | max 40 |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi |
| - hortikulturno uređenje građevne čestice | ne utvrđuje se |

Članak 56.

U zonama stambene, javne i društvene i sportsko rekreacijske namjene (zone sporta), ugostiteljsko turistička namjena može se graditi u manjem dijelu građevne čestice.

Članak 57.

Građevne čestice gospodarske namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**Članak 58.**

Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na javne i društvene građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene te mješovite namjene, dok će se uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene u zonama stambene namjene određivati istovjetno onima za građevine stambene namjene.

Građevine javne i društvene namjene mogu biti vjerske, školske, predškolske, kulturne, zdravstvene i sl. namjene.

Članak 59.

U zonama javne i društvene namjene, te zonama mješovite namjene svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene utvrđivat će se na temelju Odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru a posebno se uvjetuje:

- | | |
|------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice | 250m ² – 10 000m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | 0.1- 0.65 |
| - koeficijent iskoristivosti | max 1.5 |
| - broj nadzemnih etaža | max 3 |
| - visina građevine | max 10 m |

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - veličina građevne čestice | 50 m ² - 5000 m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | na građevnim česticama do 250 m ² , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti | na građevnim česticama do 250 m ² , k-is može iznositi i 3,0. |
| - broj parkirališnih/garažnih mjesta | u skladu sa člankom 89. ovih odredbi |

Članak 60.

Postojeće građevine u zonama javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

Članak 61.

Građevne čestice javne i društvene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 62.

Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene (S, S1 i S2) i javne i društvene namjene (D) koje će se graditi u zonama stambene namjene, te u zonama mješovite namjene (M).

Članak 63.

Uvjeti i način gradnje i smještaja građevina stambene namjene utvrđuju se na temelju odredaba ovog Plana, odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništva nad zemljištem i ažurnog stanja katastarske izmjere, te se primjenjuju i kod izrade prostornog plana užeg područja ukoliko je utvrđena obaveza njegove izrade.

Članak 64.

Stambene građevine mogu imati 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) te se prema načinu gradnje utvrđenim ovim Planom mogu graditi kao:

- *jednoobiteljske građevine* – građevine sa max 2 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *obiteljske kuće* - građevine sa max 3 stambene jedinice pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom,
- *višeobiteljske građevine* - građevine sa max 4-6 stambenih ili jedinica pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom

U zonama stambene namjene definiranim ovim Planom ne dozvoljava se mogućnost gradnje građevina stambene namjene sa više od 6 stambenih jedinica, osim onih za koje su već ishodovane lokacijske ili građevinske dozvole prije stupanja na snagu ovog Plana.

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine poštujući odredbe članka 9. o minimalnoj širini građevne čestice.

Članak 65.

U zonama stambene i zonama mješovite namjene u kojima se ovim Planom planira gradnja novoplaniranih građevina stambene namjene, svi elementi lokacijske dozvole odnosno urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina stambene namjene utvrđivat će se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

veličina građevne čestice:

- jednoobiteljske stambene građevine:	min 400 m ²
- obiteljske kuće	min 600 m ²
- višeobiteljske građevine	min 800 m ²

Izuzetno, za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade prostornog plana užeg područja, građevna čestica stambene namjene može iznositi min 250 m² za poluugrađene i ugrađene građevine, te se one u tom slučaju mogu graditi isključivo kao jednoobiteljske građevine.

koeficijent izgrađenosti *k-ig* :

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

koeficijent iskoristivosti *k-is*:

- za građevne čestice površine do 500 m ²	max 1.5
- za građevne čestice površine od 500 do 1000 m ²	max 1.0
- za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m ²	max 0.8

broj nadzemnih etaža:

- zone S	max 3
- zone S1	max 2
- zone S2	max 1

visina građevine:

- zone S	max 10 m
- zone S1	max 7 m
- zone S2	max 4.0 m

broj parkirnih/garaznih mjesta u okviru građevne čestice :

min 2 na stambenu
jedinicu

hortikulturno uređenje građevne čestice:

- slobodnostojeće građevine:	min 30 %
- poluugrađene građevine:	min 20 %

ugrađene građevine:

ne utvrđuje se

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkog dijela Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice minimalno kao i veličina katastarske parcele ukoliko je ista manja od 400 m², a maksimalno 1000 m²
- broj stambenih (poslovnih) jedinica ne ovisi o veličini građevne čestice, ali ne može iznositi više od šest

- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do 250 m², k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do 250 m², k-is može iznositi i 3,0.
- broj parkirališnih/garažnih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi
- hortikulturno uređenje građevne čestice: ne utvrđuje se obaveza

Članak 66.

Prilikom gradnje u zonama jezgre potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina,
- građevinski pravac određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvenih djelatnosti propisanih ovim Planom,
- građevina se može graditi i na regulacionoj liniji,
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama u skladu sa posebnim propisom Općine Fažana.

Ostali uvjeti gradnje unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane utvrđuju se u skladu sa posebnim propisom uz obavezno ishodovanje posebnih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 67.

U zonama stambene namjene za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog Plana uređenja, uvjeti gradnje mogu se dodatno ograničiti prilikom izrade propisanog Plana.

Članak 68.

Postojeće građevine u zonama stambene namjene mogu se rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana.

Članak 69.

Građevne čestice stambene namjene moraju imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

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

Članak 70.

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola.

Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja za plansko razdoblje na razini današnjeg standarda.

Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

Članak 71.

Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

Članak 72.

Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

6.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE*Cestovni promet***Članak 73.**

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim (građevnim) dozvolama za prometnice, izdatim temeljem odredaba ovog Plana, prostornog plana užeg područja ukoliko je njegova izrada obavezna, te odredaba posebnih propisa. Osim prometnica koje su prikazane u kartografskim prikazom 2.1. u područjima u kojima je obavezna izrada DPU I "zone sporta" mogu se planirati nove stambene ulice i pješačko – servisne prometne površine.

Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana lokacijskom (građevnom) dozvolom naročito s elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

Članak 74.

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta na području obuhvata Plana (ŽC 5115 i LC 50178) utvrđena je odredbama posebnog propisa, dok se režim uređivanja ostalih prometnih površina određuje temeljem posebnog općinskog propisa o prometnicama koje su u nadležnosti Općine Fažana.

Prilikom projektiranja glavnih, sabirnih i ostalih stambenih prometnica te raskrižja koje iste čine međusobno, potrebno je pridržavati se sljedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 175/03, 100/04)
- Zakon o sigurnosti prometa na cestama („Narodne novine“ broj 105/04)
- Zakon o javnim cestama („Narodne novine“ broj 180/04)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste („Narodne novine“ broj 53/02)
- Pravilnik o održavanju i zaštiti javnih cesta („Narodne novine“ broj 25/98, 162/98)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama („Narodne novine“ broj 33/05, 64/05, 155/05)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama (sl. list 10/96)
- Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ broj 73/98)
- Pravilnik o autobusnim stajalištima („Narodne novine“ broj 48/99)
- v.c. 050./90 projektiranje i građenje cesta, površinski čvorovi, tehnički uvjeti.

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

Članak 75.

Ovim se planom prometna mreža naselja Fažana dijeli na :

- glavne mjesne ulice
- sabirne ulice
- stambene (ostale) ulice

glavne mjesne ulice**Članak 76.**

Izgrađene glavne mjesne ulice na području naselja Fažana jesu postojeće ceste - javne ceste:

- županijska cesta Ž 5115 Fažana-Peroj
- lokalna cesta LC 50178 Fažana-Vodnjan

Planirane glavne mjesne ulice imaju funkciju dovođenja i odvođenja cestovnog prometa na područje naselja Fažana. Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica te u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.

Za županijsku cestu 5115 koja prolazi kroz naselje Fažana, te na koju je planirano dodatnih priključaka pripadajućih sabirnih ulica naselja, potrebno je u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Postojeća i planirana križanja treba uređivati trakama za lijeve skretače.

Zaštitni pojas za županijske ceste utvrđen je posebnim propisima.

Najmanja širina kolnika novoplaniranih prometnica je 5,5 m. Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa je 1,5m.

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

U sklopu glavne ulice – županijske ceste Ž 5115 na južnoj strani naselja Fažana odnosno samom ulazu u naselje, neposredno uz sportsku zonu, a u koliko se ukaže potreba postoji mogućnost izgradnje nove benzinske postaje.

Lokacijskom dozvolom će se utvrditi lokacija benzinske postaje, na način da ista svojim položajem ne ometa odvijanje prometa, ali da je dobro uočljiva sudionicima u prometu.

sabirne ulice

Članak 77.

U kategoriji sabirnih ulica određuju se :

Sabirne ulice – kao postojeće ceste će se rekonstruirati sukladno profilima unutar planiranih koridora. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5 m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5 m.

Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

ostale stambene ulice

Članak 78.

Ostale stambene ulice su ulice u izgrađenim stambenim dijelovima naselja na koje se neposredno priključuju građevinske čestice i koje promet odvođe do sabirnih odnosno glavnih mjesnih ulica.

Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana.

Odredbama PPIŽ –e su utvrđeni elementi kojima moraju udovoljavati kolno – pješačke pristupne ceste, a koji su niže navedeni.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se kolno – pješačkim pristupnom (ostale ceste) 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 pristupa ne smije biti preko 12%. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Neposredni pristup dviju do šest građevinskih parcela osigurava se pristupnom prometnicom - stambenom cestom 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.

Neposredni pristup do građevinskih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici – (stambenoj ulici) od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti slijepa, niti 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 - postojećih koridora (pk) može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje. Građevine koje imaju pristup sa ovakvih kolno - pješačkih površina, mogu se rekonstruirati u skladu sa odredbama točke 10.2. ovog Plana.

Stambene ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

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

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja i za zonu sporta Fažana čije je rješenje ovim odredbama uvjetovano jedinstvenim urbanističkim rješenjem, planirati dodatne stambene prometnice i pješačko servisne površine u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja. Takve ulice, koje nisu utvrđene u grafičkom dijelu plana, mogu se planirati, ukoliko je prvo susjedno raskrižje sa cestom na koju se ulica priključuje, udaljeno min. 60 m od tog priključka.

Za područja za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja moguće je pristupanje građevnim česticama i sa pješačko servisnih površina. Osim toga, pristupanje građevnim česticama sa pješačko servisnih površina moguće je na području obuhvata ovog Plana, unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane u skladu sa odgovarajućom odlukom Općine Fažana.

Pristup građevne čestice 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 79.

Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
- elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine,

u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana.

Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

Članak 80.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica nižeg reda - stambene ulice i sl., kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija 5 m od križanja.

Kod građevinskih parcela uz križanje prometnica sabirnih i glavnih mjesnih ulica, kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 10 m, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona linija i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 81.

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz može 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 ulica, 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 82.

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

Prometnice projektirati za računsku brzinu $V=50$ km/h iznimno $v=40$ km/h.

Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoide", te međupravicima.

Niveletu prometnica treba utvrditi na način da prati postojeću okolnu izgrađenost, postojeće priključke, konfiguraciju terena, te da zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa („Narodne novine“ broj 110/2001).

Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice.

Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini. Preporučuje se nagib nogostupa 2.00%, sa nagibom prema kolniku, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju.

Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana je poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

Članak 83.

Kolne površine koje su prikazane u grafičkom dijelu plana izradit će se od asfaltnih materijala, a rubove završiti ivičnjakom.

Članak 84.

Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa. Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 151/05).

Članak 85.

Do izdavanja lokacijskih dozvola za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine.

Po izdavanju lokacijskih dozvola za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

Članak 86.

Prometno rješenje utvrdit će se prometnim projektom a sve u skladu sa Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama („Narodne novine“ broj 33/2005).

Koridor prometnica koje se potpuno nalaze izvan obuhvata ovog Plana, a nisu planirane prostornim planom šireg područja predstavljaju rezervaciju prostora za prometnice koje se temeljem izmijenjenih saznanja mogu planirati i drugdje.

6.1.1. Javna parkirališta i garaže**Članak 87.**

Na području obuhvata Plana predviđene su zone javnih parkirališta. Osim zona javnih parkirališta prikazanih u grafičkom dijelu Plana, javna parkirališta moguće je uređivati i u zonama drugih namjena (stambene, gospodarske, javne i društvene, mješovite).

U sklopu javnih parkirališta potrebno je osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću. Omogućava se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

Parkirališna mjesta za osobne automobile su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

Zone javnih parkirališta potrebno je djelomično ozeleniti na način da se u sklopu parkirnih mjesta predvidi sadnja novih stablašica (min 1 stablo na 10 parkirnih mjesta).

U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se natkrivanje postavljanjem pergola ili sličnih zaštitnih konstrukcija.

Članak 88.

U sklopu zone javnog parkirališta P-1 moguća je izgradnja javne garaže za max 300 parkirnih mjesta te se uvjeti za gradnju utvrđuju na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja te posebnih propisa, a odredbama ovog Plana posebno se uvjetuje:

- max 50 % zone P-1 moguće je izgraditi javnu garažu
- potrebno je u kontaktnoj zoni prema groblju i stambenim objektima, formiranje tampon zone zelenila u smislu sprječavanja prijenosa buke na groblje.

U sklopu zone sporta Fažana potrebno je predvidjeti javno parkiralište za min 10 autobusa za potrebe receptivnog punkta NP Brijuni.

U sklopu zone infrastrukturnih sustava IS-1 - terminala NP Brijuni potrebno je predvidjeti dio zone za parkiralište od min 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje), bez mogućnosti parkiranja autobusa.

Članak 89.

Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene u skladu sa uvjetima definiranim važećim prostornim planom šireg područja. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u zasebnoj garaži unutar površine građivog dijela čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

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

NAMJENA - DJELATNOST	MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
industrijska (proizvodna i srevišna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m2 BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m2 BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m2 BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m2 BPP, odnosno 40 / na do 1000 m2 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 m2 BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	2 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

Članak 90.

Kod interpolacije građevne čestice unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane za izgradnju građevina stambene ili mješovite namjene na kojima se uz stambenu namjenu planira djelatnost iz tabelarnog prikaza članka 89., gdje su oblik i veličina građevne čestice takvi da se smještaj vozila ne može riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 89. odredbi ovog Plana, ili se radi o građevnoj čestici bez kolnog ulaza, tada se smještaj vozila rješava na posebnim građevnim česticama javno parkirališnih površina ukoliko je na njima moguće osigurati potreban prostor i regulira odgovarajućom odlukom Općine Fažana. Ukoliko se na određenoj čestici planira djelatnost za koju nije moguće osigurati parkiranje u sklopu građevne čestice u skladu sa tabelarnim prikazom članka 89., a nije moguće niti osigurati prostor na javnoj parkirališnoj površini, na toj građevnoj čestici ne može se predvidjeti djelatnost, odnosno izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija ili promjena namjene građevine.

6.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 91.

Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti maksimalne širine od 2 m) te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.

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

Pješačke površine u povijesnoj jezgri Fažane potrebno je rekonstruirati u skladu sa konzervatorskom podlogom, prvenstveno kamenom oblogom.

Članak 92.

Pješački putovi i staze uređuju se i u sklopu površina zaštićenog zelenila, rekreacijskih zona i poljoprivrednih površina, primarno koristeći postojeće puteve.

Unutar granice obuhvata Plana predviđeni trgovi i druge veće pješačke površine namijenjeni su prvenstveno kretanju pješaka. Pješačko servisne prometnice na području povijesne jezgre Fažane i šire kontaktne zone potrebno je osmisliti kao cjelinu te je predviđeno opločavanje adekvatnim materijalima.

Šetnicu Aleja maslina prema južnoj granici obuhvata ovoga Plana potrebno je proširiti na min 4 m. Lungo mare je potrebno formirati prema turističkoj zoni Fažana sjever izvan obuhvata ovog Plana uz obalu.

6.1.3. Pomorski promet

Članak 93.

Zona planirana ovim Plana kao područje luke, a u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom višeg reda i posebnim propisima namijenjena je za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana (županijskog značaja) i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima u skladu sa smjernicama iz PPUO Fažana.

Za rekonstrukciju i proširenje luke otvorene za javni promet Fažana i dio unutar javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima, potrebno je izraditi maritimnu studiju u skladu sa posebnim propisima. Maritimnu studiju potrebno je izraditi za šire područje luke otvorene za javni promet (uključiti dio akvatorija

sjeverno od postojećeg lukobrana) kako bi se zbog već poznatih problema nedovoljne dubine akvatorija u ovom području iznašlo najkvalitetnije rješenje.

Članak 94.

Sjeverni dio javne luke Fažana uredit će se kao dio javne luke namijenjen ribarskim aktivnostima uz sjeverni lukobran luke Fažana sa minimalnim sadržajima, bez izgradnje građevina visokogradnje i građevina suprastrukture (dizalica, trailera i sl.).

Članak 95.

Za područje javne luke otvorene za javni promet i dijela luke namijenjen ribarskim aktivnostima, propisana je ovim Planom obaveza izrade Detaljnog plana uređenja Fažana centar i luka.

Do donošenja detaljnog plana uređenja, postojeći lukobran i gatovi mogu se rekonstruirati u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

6.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

6.2.1. Telekomunikacije

Članak 96.

Plan se u dijelu telekomunikacija svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogući nesmetani razvoj i izgradnju telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

Članak 97.

Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za telekomunikacijski infrastrukturni koridor dozvoljeno je ukoliko je to tehnički ispravno.

Članak 98.

Plan određuje:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- mogući razmještaj područnih telefonskih centrala.

Članak 99.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni. Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

Za telekomunikacijski priključak građevina, iste moraju imati izgrađenu :

- telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine,
- priključni telefonski ormar u građevini,
- kvalitetno izvedeno uzemljenje telefonskog ormara,
- privodne cijevi od granice građevinske parcele do telefonskog ormara.

Članak 100.

Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primjenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

Članak 101.

Komutacijski objekti mogu se smještati u zasebne građevine samo za tu namjenu, a mogu biti smještene i u građevinama za druge namjene.

Gradnja zgrada ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

Javne telefonske govornice smještavaju se u i uz građevine javnog sadržaja, na javnim površinama uz prometnice u naselju, tj. na mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi.

Članak 102.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica pokretnih telekomunikacija (antenski stupovi kao zasebne građevine) nije planirana unutar građevinskog područja naselja.

Izuzetno, antenski sustavi baznih stanica i repetitorske stanice mogu se graditi i unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja potrebno je smjestiti u/na građevinske objekte drugih namjena.

Gradnja antenskih sustava baznih stanica i repetitorske stanice unutar građevinskog područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja a izvan građevinskog naselja na mjestima i na način da bitno ne narušava krajobraz.

Ukoliko bi ovakva konceptualna rješenja telekomunikacija sa svojim odredbama za provođenje postala ograničavajući faktor za razvoj, mora se pristupiti reviziji telekomunikacijskog rješenja sa izradom izmjena i dopuna.

5.3.UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

6.3.2.Elektroopskrba

Članak 103.

Ovim su planom osigurani potrebni koridori kabela srednjenaponske i niskonaponske mreže za potrebe napajanja predviđenih građevina po planiranim zonama. Navedeni su koridori planirani u javnim neprometnim površinama a djelomično i prometnim površinama.

Članak 104.

Osim potrebnih koridora osigurane su i površine za smještaj četiri nove transformatorske stanice koje su planirane u težištima konzumnog područja. Planirane trafostanice sastojat će se iz SN-bloka sa dva (tri) vodna polja, SN i NN trafo poljem te NN razvodom sastavljenim od osam do petnaest NN izvoda. Potrebna površina za svaku transformatorsku stanicu iznosi cca 7x5 m (duža strana uz prometnicu), sa omogućenim pristupom teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme. Kod postojećih transformatorskih stanica trebat će se izvršiti rekonstrukcija bilo radi zamjene postojeće opreme ili povećanja nazivne snage, te isto tako treba biti mogućen pristup teretnih vozila za dopremu ili zamjenu el.opreme.

Članak 105.

Kako su na razmatranom području i šire u tijeku pripreme za skorašnji prelazak sa sadašnjeg sustava napajanja 110/35/10 kV na novi sustav 110/20 kV, potrebno je voditi računa o sljedećem:

- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV;
- kod postojećih transformatorskih stanica sa 10 kV opremom, bit će potrebno kod prijelaza na pogon sa 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom;
- određene dionice postojeće 10 kV mreže koja neće zadovoljiti minimalne uvjete za prijelaz na 20 kV trebat će zamijeniti novim 20 kV kabelima.

Članak 106.

Prilikom planiranja i izvođenja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže i postrojenja, a naročito kabelaških SN ili NN mreža, obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.). Planiranje i izvođenje novih i zamjena postojećih transformatorskih stanica, srednjenaponske i niskonaponske mreže treba biti u skladu s važećim propisima.

6.3.3.Plinoopskrba

Članak 107.

Kao tehnički propisi za plinovodne sustave i koridore plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisane koridore plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi. Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.

Članak 108.

Izradom projektne dokumentacije odredit će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski, te tlak u plinovodu na mjestu spoja. Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

Članak 109.

Izvedba plinske mjerno regulacijske stanice može biti nadzemna i podzemna. Tako izvedba i tip stanice uvjetuju minimalne udaljenosti od drugih objekata. Isto je potrebno poštivati prema internim propisima lokalnog distributera plina. Ako se regulacijska stanica postavlja na površini pristupačnoj javnosti, potrebno je istu ograditi zidom ili ogradom.

Članak 110.

Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi:

- za srednjetlačni plinovod: 0,8 – 1,5 m
- za niskotlačni plinovod: 0,8 – 1,3 m

Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganje plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte,
- podzemne objekte i komunalne instalacije,
- kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine,
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju.

Članak 111.

Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

6.3.4. Vodoopskrba**Članak 112.**

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.

Članak 113.

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 114.

Do planiranog izmještanja magistralnog cjevovoda Ø250 u prometnicu, zabranjuje se izgradnja u zaštitnom pojasu koji ne može biti manji od 6+6 m od osi cjevovoda.

6.3.5. Odvodnja otpadnih voda**Članak 115.**

Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema "Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

Članak 116.

Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, kao i oborinskih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

Članak 117.

Sve građevine koje će se graditi unutar obuhvata plana moraju se priključiti na sustav odvodnje bez mogućnosti izgradnje septičkih (sabirnih) jama, pod uvjetima utvrđenim ovim planom i posebnim propisima.

Članak 118.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora.

Članak 119.

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

Članak 120.

Usvojeni min. profil cjevovoda javne oborinske odvodnje je Ø300. Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda - slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

Članak 121.

Planirana trasa oborinske odvodnje u dijelu gdje prolazi planiranim prometnicama tj. prometnicama koje nisu visinski definirane dozvoljava se izmjena trase ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.

Članak 122.

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.

Članak 123.

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.

7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**Članak 124.**

Javne zelene površine planirane ovim Planom razgraničavaju se na :

- javne parkove,
- uređene zatravljene površine, drvoredi u sklopu javnih prometnih površina
- ostale hortikulturno obrađene površine.

Članak 125.

Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Kod igrališta će se uređivati dječja igrališta trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta.

Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene. Specifikacija mogućih vrsta za ozelenjavanje:

- Drvoredi: Quercus SP., Pinus Pinea, Celtis SP i dr.
- Stabilizatori erozijskih procesa: Cotoneaster SP, Lonicera SP, Rosmarinus SP i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: Quercus Ilex, Pinus halepensis, Pinus SP., Cupressus SP., Cedrus SP., Acer SP., Celtis SP. i dr.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): Quercus Ilex, Pinus SP, Cedrus SP, Cupressus

SP i dr.

- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: *Atriplex halimus*, *Laurus nobilis*, *Pitosporum tobira*, *Punica granatum*, *Arbutus unedo*, *Nerium oleander*, *Cotoneaster* SP, *Lomcera* SP i dr.

Članak 126.

Na zelenim površinama uz pješačke staze mogu se postavljati reklamni stupovi, panoi, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta, u skladu sa posebnom odlukom Općine Fažana.

Članak 127.

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Na izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 128.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Članak 129.

Planom se utvrđuje zaštita krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina: zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa, zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova šireg područja i ovog Plana

Članak 130.

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja prirodnih vrijednosti zaštićena u smislu posebnih propisa.

Članak 131.

Zaštita graditeljske baštine - kulturno povijesnih cjelina i pojedinačnih građevina (registrirana i evidentirana) te arheoloških područja utvrđena je posebnim propisima, odredbama važećeg plana šireg područja i ovim Planom kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3., Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina.

Na području obuhvata ovog Plana utvrđena su zaštićena područja kulturno-povijesnih cjelina: *povijesna graditeljska cjelina - urbanistička cjelina Fažane (RRR10299)*:

Područje urbanističke cjeline jezgre naselja Fažana registrirano je u skladu sa važećim zakonima i propisima te se ovim Planom utvrđuju slijedeće mjere zaštite po zonama:

- zona A – potpuna zaštita povijesnih struktura

Sustavom mjera zaštite u ovoj se zoni uvjetuju mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fitičke intervencije u povijesne structure. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

- zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura

Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina i drugih za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja.

Na području ove zone uvjetovati će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura.

Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

- zona C – ambijentalna zaštita

Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

pojedinačne povijesne građevine- sakralne:

- crkva sv. Kuzme i Damjana
- crkva B.D.M. od Karmela
- crkva Sv. Ivana Apostola

arheološko područje:

- kopneno
- morsko

Članak 132.

U postupku izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola za zaštićeno područje urbanističke cjeline Fažane (zona A, B i C) te za pojedinačne povijesne građevine, ishodit će se posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

U postupku izrade prostornih planova užeg područja, ukoliko je njihova izrada obavezna, u cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog Konzervatorskog odjela. U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo Državne uprave utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Prema ostalim građevinama graditeljske baštine koje ovim Planom nisu posebno specificirane ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Za područja koja su ovim Planom prikazana kao arheološko područje potrebno je za sve intervencije u prostoru izvršiti arheološka istraživanja koja će uvjetovati mogućnost i opseg intervencija.

Članak 133.

Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti:

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obvezno je korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 134.

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

Članak 135.

Namjenom prostora odnosno gradnjom građevina planiranih namjena na području obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

Članak 136.

Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, u skladu sa važećim propisima o komunalnom redu na području Općine Fažana.

Članak 137.

Svi zahvati u prostoru na području obuhvata UPU-a moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom.

10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**Članak 138.**

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za zaštitu okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

Članak 139.

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrade studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za zahvate određene posebnim propisom. Takva obveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- 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,
- novoplaniranu benzinsku postaju
- kao i u svim ostalim slučajevima sukladno odredbama posebnog propisa.

Članak 140.

Prilikom izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Članak 141.

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročititi putem separatora.

Članak 142.

Lokacijskim (građevnim) dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 58/93);
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“ broj 27/99);
- Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu („Narodne novine“ broj 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 20/03);
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave („Narodne novine“ broj 145/04),
- Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 107/95);

- Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata („Narodne novine“ broj 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 82/94 i 128/99);
- Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš („Narodne novine“ broj 59/00, 136/04 i 85/06),
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 178/04),
- Zakon o otpadu („Narodne novine“ broj 34/95),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 26/03).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 143.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Općine Fažana.

Članak 144.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske (građevne) dozvole za sustav oborinske odvodnje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju idejnog konceptijskog rješenja sustava oborinske odvodnje naselja Fažana.

Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

Članak 145.

Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Općine Fažana, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Općini Fažana. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Općine Fažana.

Članak 146.

Ostvarivanjem planiranog broja stanovnika naselja Fažana prije isteka planiranog perioda za koji se Plan donosi ostvaruju se uvjeti za izmjenu Plana.

Članak 147.

Na cjelokupnom području obuhvata ovog Plana, osim na područjima za koja je ovim Planom utvrđena obaveza izrade detaljnog plana uređenja, Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih (građevnih) dozvola prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

Lokacijske (građevne) dozvole za zahvate u prostoru s područja za koja je ovim Planom propisana obaveza izrade detaljnog plana uređenja ne mogu se izdavati do donošenja tih prostornih planova, osim za planirane javne prometne površine i infrastrukturne građevine i vodove.

Članak 148.

Ovim Planom se omogućuje gradnja građevina na temelju važećih, pravomoćnih, lokacijskih (građevinskih) dozvola izdatih do dana donošenja Plana.

Članak 149.

Za zone za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja (zona sporta Fažana) i verifikacija istog od strane Poglavarstva Općine Fažana, ne može se izdati lokacijska dozvola prije nego je urbanističko rješenje verificirano.

Članak 150.

Za zahvate na području obuhvata Plana koja su zaštićena u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra od nadležnog Kontarvatorskog odjela.

Na području zona koja su ovim Planom označene kao zone arheološkog područja, sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima istraživanja.

Članak 151.

Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishođenju lokacijskih dozvola za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica.

Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Općine Fažana.

Članak 152.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

Članak 153.

Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Općine Fažana, koje su određene sukladno odredbama posebnih propisa. Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem posebnog odgovarajućeg propisa Općine Fažana.

11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 154.

Na području Općine Fažana na snazi su postojeći prostorni planovi užeg područja kako slijedi:
Detaljni plan uređenja zone Fažana sjever 1 ("Službene novine IŽ" broj 14/03) - cca 3.33 ha
Detaljni plan uređenja zona Fažana jug 2 („Službene novine IŽ" broj 19/06) - cca 5.16 ha

Za prostorne planove iz stavka 1. potrebno je provesti postupak usklađenja s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora („Narodne novine" broj 128/04) i ishoditi suglasnost nadležnog Ministarstva. Prostorni planovi iz stavka 1. mogu se mijenjati, dopunjavati i stavljati izvan snage.

Članak 155.

Prostornim planom šireg područja i ovim Planom propisuje se obaveza izrade novih detaljnih planova uređenja kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list 3.,
Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:

Detaljni plan uređenja Fažana sjever 2 - cca 10.80 ha

Prilikom izrade DPU Fažana sjever 2 poštivati slijedeće smjernice:

- smjernice date PPUO-om

izgradnju u najbližem pojasu prema moru treba pažljivo dimenzionirati vodeći računa o uklapanju u siluetu naselja

preoblikovati izgradnju u neposrednoj blizini jezgre (bivši industrijski kompleksi tvornice stakla i BAP) uklapanjem u mjerilo naselja vodeći računa o strukturi jezgre koja je u neposrednoj blizini planirati šetnicu uz more koja povezuje sjeverni i južni dio naselja i Općine te se intenzivira u pješačku zonu uz jezgru

posebnu pažnju potrebno je posvetiti definiranju javnih otvorenih površina s obzirom na tradicionalan život na rivi karakterističan za ribarsko mjesto

Detaljni plan uređenja Fažana centar i luka - cca 9.66 ha

Prilikom izrade DPU Fažana centar i luka poštivati slijedeće smjernice:

smjernice date PPUO-om

smjernice koje će proizići iz maritimne studije čija je obaveza propisna za područje javne luke

Općina Fažana donosi programe za izradu detaljnih planova uređenja koji su propisani ovim Planom.

11.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 156.

Postojeće građevine čija je namjena sukladna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati u okviru maksimalnih uvjeta gradnje koji vrijede za pojedinu namjenu unutar obuhvata ovog Plana određenih odredbama ovog Plana i prostornog plana šireg područja. Ukoliko je postojeća izgradnja

premašila uvjete date ovim Planom, dozvoljava se rekonstrukcija postojeće izgradnje unutar postojećih gabarita.

Članak 157.

Postojeće građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija istih nije prepreka realizaciji Plana, radi zadovoljavanja nužnih uvjeta.

Članak 158.

Postojeće, legalno izgrađene građevine izvan građevnog područja, čija je namjena neusklađena s namjenom utvrđenom ovim Planom (građevine u zoni rekreacije R1-2), mogu se rekonstruirati ukoliko rekonstrukcija istih nije prepreka realizaciji Plana, a pod slijedećim uvjetima:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovništa može se vršiti unutar postojećih gabarita,
- priključak na građevine i uređaje infrastrukture može se vršiti ukoliko za to postoje uvjeti,
- dogradnja sanitarnih prostorija izvan gabarita postojeće građevine, kada ih iste nemaju, može se izvršiti do veličine od 12,0 m² BPP
- postojeći ogradni i potporni zidovi mogu se sanirati radi sprječavanje erozije zemljišta

Članak 159.

Rekonstrukcija postojećih građevina koja uključuje promjenu namjene postojeće građevine, moguća je u okviru uvjeta gradnje koji vrijede za planiranu namjenu unutar obuhvata ovog Plana.

Članak 160.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje u skladu sa ovim Planom predstavljaju zaštićeno područje u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara može se izvesti uz traženje posebnih uvjeta građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela prilikom ishodovanje lokacijske dozvole.

Članak 161.

Iznimno od odredbi članaka 156.-160. ovih odredbi, postojeće građevine koje imaju pristup na javnu prometnu površinu koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao "postojeći put" koji ne zadovoljava minimalne uvjete propisane odredbama ovog plana i prostornog plana šireg područja i postojeće građevine koje na javnu prometnu površinu pristupaju temeljem "prava služnosti prolaza", mogu se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita i bez povećanja broja stambenih (poslovnih) jedinica.

12. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 162.

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

Klasa: 350-02/05-01/12

Urbroj: 2168/08-03/00-07-105

Fažana, 26. lipnja 2007.

OPĆINA FAŽANA
OPĆINSKO VIJEĆE
Predsjednica
Sandra Nakić Pavlić, v.r.