



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1
51000 Rijeka
Tel.: 051/372 372

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana

Obrazloženje

Prijedlog plana za javnu raspravu

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA OPĆINA FAŽANA
_načelnik:	Radomir Korać
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_koordinator Plana u ime nositelja izrade	Dimitrije Švabić, mag. iur.
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Ada Scarpa, mag.ing.arh. Lada Jurković, dipl. ing. arh. Karin Pavlovec, mag.ing.arh.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. građ. dr. sci. Toni Holjević, mag. Ing. aedif. Hrvoje Strčić, dipl.iur.
_oznaka elaborata	_/25
_datum i mjesto izrade	Rijeka, travanj 2026.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija
Općina Fažana

Naziv prostornog plana:

**II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja
naselja Fažana**

Odluka o izradi:

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Službene novine Istarske županije 39/23, 43/25 Službene novine Istarske županije

Javna rasprava:
Sl.str. MPUGiDI, sl.str. OF
Glas Istre

Javni uvid održan:
od:
do:

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Dimitrije Švabić, mag. iur.

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

br. suglasnosti klasa:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
01/24

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.
Ada Scarpa, mag.ing.arh.
Lada Jurković, dipl. ing. arh.
Karin Pavlovec, mag.ing.arh.

Dalibor Ćiković, mag. ing. građ.
dr. sci. Toni Holjević, mag. Ing. aedif.
Hrvoje Strčić, dipl.iur.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

Timotej Pejin

Datum:
Travanj 2026.

1. POLAZIŠTA

Izradi Plana pristupa se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), Prostornom planu Općine Fažana (SN IŽ broj 10/06, 9/08, 3/09, 1/14, 1/16, 14/19, 02/20 – pročišćeni tekst, 21/21, 29/23 – pročišćeni tekst i 4/24) i Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, ispravak 163/04, 9/11), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova.

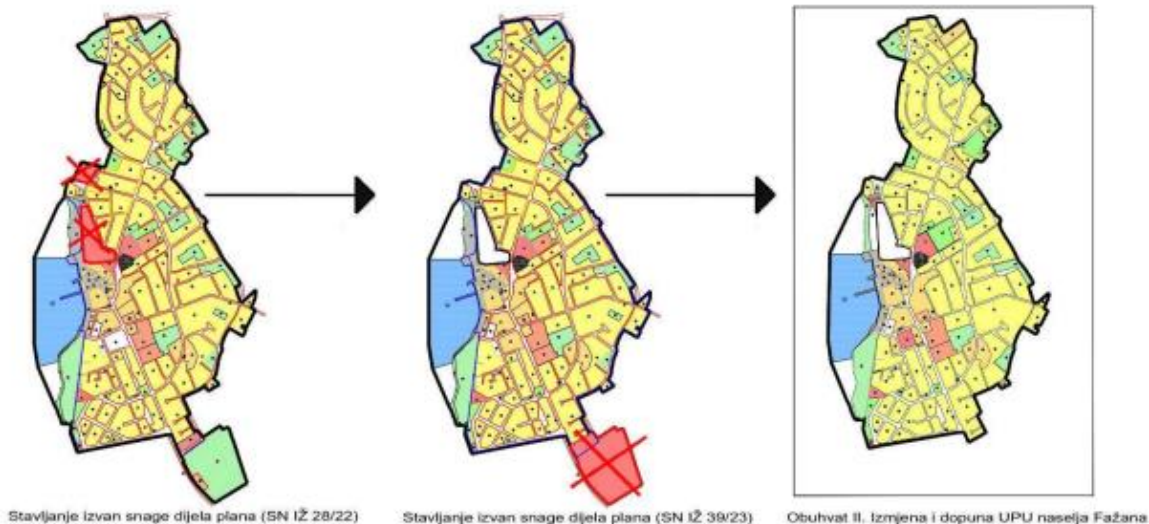
Izradi Plana pristupa se radi korekcija samog Plana unutar svog obuhvata.

- Analiza te provjera prostorno-planskih uvjeta za gradnju svih vrta građevina
- Provjera uvjeta gradnje i smještaja infrastrukturnih građevina
- analiza te provjere prometne i komunalne infrastrukturne mreže
- usklađenje sa zakonskim i podzakonskim aktima

2. OBUHVAT

Područje obuhvata izmjena i dopuna plana predstavlja građevinsko područje naselja Fažana, koje je tijekom ranijih novelacija smanjeno za južni dio koji je stavljen izvan snage (Stavljanje izvan snage dijela plana-Službene novine istarske Županije br. 39/23), i središnje dijelove koji su također izuzeti iz obuhvata putem stavljanja izvan snage dijela plana (Stavljanje izvan snage dijela plana-Službene novine Istarske županije br. 28/22). Površine koje su izuzete iz obuhvata temeljnog planskog dokumenta, uključene su u opseg neposredne provedbe plana šireg obuhvata- Prostornog plana uređenja Općine Fažana. Dijelovi obuhvata plana koji su navedenim postupcima stavljeni izvan snage UPU naselja Fažana, kao i obuhvat II ID, označeni su na grafičkom prikazu u pravitku.

OBUHVAT PLANA



3. CILJEVI

Novelaciji urbanističkog plana uređenja naselja Fažana pristupa se u cilju:

- analize planiranih i postojećih infrastrukturnih objekata
- provjere uvjeta gradnje, smještaja i oblikovanja svih vrsta građevina
- analize i provjere namjene površina, te usklađenja sa zakonskim i podzakonskim aktima

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Ovim se Planom izvršila izmjena i usklađenje dijelova tekstualnog dijela Odredbi za provođenje, te se u nastavku daje uvid u iste kroz ciljani prikaz konkretnih izmijenjenih članaka Odredbi:

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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.

Unutar zona mješovite namjene, i samo na parcelama većim od 2.000,00 m², moguće je planirati građevine višestambene tipologije.

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, moguće je smještaj građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela maksimalnog kapaciteta do 40 ~~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.

Gospodarska namjena

Članak 38.

Građevine ugostiteljsko turističke namjene – hoteli mogu se graditi i u zonama mješovite namjene max kapaciteta 40 ~~30~~ kreveta u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

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.

Rekonstrukcijom luke dogradit će se južni lukobran sa svim sadržajima potrebnim za odvijanje redovnih aktivnosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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 grafičkom dijelu Plana prikazani na listu 4. Oblici korištenja kao „zona jezgre naselja“, dodatno se uvjetuje:

- | | |
|---|---|
| - veličina građevne čestice | 500 300 m ² - 2000 m ² |
| - koeficijent izgrađenosti | na građevnim česticama do 350 250 m ² , k-ig može iznositi i 1,0. |
| - koeficijent iskoristivosti | na građevnim česticama do 350 250 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 |

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
- *višeestambene građevine*- građevine sa 7 i više stambenih 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.

Višeestambene građevine moguće je planirati samo u zonama mješovite namjene.

Članak 65.

U zonama stambene i zonama mješovite namjene u kojima se ovim Planom planira gradnja novo planiranih 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 pojedinu zahvat u prostoru, a posebno se uvjetuje:

veličina građevne čestice:

- jednoobiteljske stambene građevine: min 400 m²
- obiteljske kuće min 600 m²
- višeobiteljske građevine min 800 m²
- *višeestambene građevine min 2000 m²*

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 m² 0,3 do 0,5
 - za građevne čestice površine od 500 do 1000 m² 0,2 do 0,4
 - za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² 0,1 do 0,3(0,5 za
 - *višeestambene)*
- poluugrađene građevine:
 - za građevne čestice površine do 250 m² 0,35 do 0,55
 - za građevne čestice površine od 250 m² do 500 m² 0,25 do 0,45
 - za građevne čestice površine iznad 500 m² 0,15 do 0,35
- ugrađene građevine:
 - za građevne čestice površine do 250 m² 0,35 do 0,65
 - za građevne čestice od 250 m² do 500 m² 0,25 do 0,5
 - za građevne čestice površine iznad 500 m² 0,15 do 0,45

koeficijent iskoristivosti k- is:

- za građevne čestice površine do 500 m² max 1.5
- za građevne čestice površine od 500 do 1000 m² max 1.0
- za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² max 0.8 (1.5 za
- *višeestambene)*

broj nadzemnih etaža:

- zone S max 3
- zone S1 max 2

- zone S2 max 1
- zone M (samo višestambene) max 4

visina građevine:

- zone S max 10 m
- zone S1 max 7 m
- zone S2 max 4.0 m
- zone M (samo višestambene) max 13 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

Kod višestambenih građevina moguće je, uz 4 nadzemne, planirati i jednu podzemnu etažu isključivo kao garažu.

Iznimno od ove odredbe, za gradnju unutar zaštićene urbanističke cjeline Fažane koji su u kartografskom grafičkom dijelu 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/garaznih mjesta u skladu sa člankom 89. ovih odredbi
- hortikulturno uređenje građevne čestice: ne utvrđuje se obaveza

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 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.

Novi rotori planiraju se na slijedećim prometnicama; Vodnjanskoj (2 rotora), Puljskoj (1 rotor), te ulici Matije Vlačića Flaciusa (1 rotor).

6.2. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 154.

Na području Općine Fažana na snazi su je 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 **stavljanja izvan snage** 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 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.

Prostornim planom šireg područja, i ovim Planom propisuje se za dio naselja Fažana mogućnost izrade stručne podloge – idejnog urbanističko-arhitektonski rješenja, koje mora odobriti nadležno stručno tijelo Općine Fažana.

Za širu zonu postojećeg nogometnog igrališta u centru naselja (ovim planom definirano kao površine mješovite namjene M, i javnog parkinga s parkom-P-6) , koje je planom šireg obuhvata označeno kao N6, izrada urbanističko-arhitektonski stručne podloge je obavezna.

Uvjeti za izradu idejno urbanističko-arhitektonski rješenja površine novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana utvrđuju se kako slijedi:

- za ovo područje moguće je propisati izradu javnog urbanističko-arhitektonski natječaja,
- moguće je planirati poslovne i poslovno-stambene građevine i to kao slobodnostojeće, poluugrađene i/ili ugrađene građevine,
- ako se cijela površina zahvata planira kao jedna građevna čestica, može se na istoj planirati složena građevina, s više građevina građenih slobodnostojećim načinom gradnje funkcionalno povezanih, uz uvjet da zemljište pod građevinom svake planirane građevine ne može biti površine veće od 800 m²,
- visina građevine je najviše četiri (4) nadzemne etaže, odnosno prizemlje + 3 kata (S/P+3), a broj podzemnih etaža nije ograničen,
- max visinu građevine je 12,5 m do gornje kote vijenca,
- krovne plohe moguće je planirati kao kose ili ravne, pokriva kupom kanalicom ili sličnim podneblju i kontekstu primjerenim materijalima,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je najviše 0,3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je najviše 1,2,
 - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
 - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti namijenjeno površinama javne namjene, kao što su pješačke komunikacije i sl., uz uvjet uređenja javnog prostora-trga,
 - sva potrebna parkirališna mjesta moraju se planirati na građevnoj čestici, dio parkirališnih mjesta može biti riješen u podzemnoj garaži (P-6) koja se planira u sredini zahvata, koja u etaži prizemlja-uz otvoreni parking, barem 50% treba biti uređena javna zelena površina.
 - Podzemne etaže građevina treba u cijelosti namijeniti rješavanju prometa u mirovanju,
 - Dio prizemnih površina višestambenih stambeno-poslovnih građevina (planska namjena M) obavezno namijeniti društvenoj namjeni sa sadržajima/djelatnostima poput: liječničkih ordinacija, ambulante, apoteke, pošte, banke, turističkih ureda i sl.,
 - prilikom planiranja građevina potrebno je postići harmoničan odnos s ambijentom na način da se građevine svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonski izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

3.2.. Grafički dio

Za potrebe izrade II izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana, u cilju ažuriranja stanja u prostoru, izrađena je nova katastarska podloga, te je grafički dio Plana u cijelosti prenesen na istu.

U kontekstu navedenog, ovim izmjenama mijenjaju se svi kartografski prikazi Plana.