

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

UVOD

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.

Izrada Plana započela je objavom Odluke o izradi il. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Fažana (Službene novine istarske županije 39/23 i 43/5.

RAZLOZI IZRADE PLANA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Urbanističkog plana uređenja Fažana, utvrđeno je da su potrebne korekcije Plana unutar obuhvata:

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

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

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

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

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Mješovita namjena

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, moguć je smještaj građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela maksimalnog kapaciteta do 40 ~~30~~ kreveta.

Zona luke Fažana

Zona planirana ovim Planom 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.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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 zahtav 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 m²BRP
- 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 **300** ~~500~~ m² - 2000 m²
- koeficijent izgrađenosti na građevnim česticama do **350** ~~250~~ m², k-ig može iznositi i 1,0.
- koeficijent iskoristivosti na građevnim česticama do **350** ~~250~~ m², 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

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

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
- ***višestambene 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.

Višestambene građevine moguće je planirati samu u zonama mješovite namjene.

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 pojedini 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
- **višestambene 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 višestambene)**
- 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 m ²	0,15 do 0,45
<i>koeficijent iskoristivosti k- is:</i>		
-	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 (1.5 za
-	višestambene)	
<i>broj nadzemnih etaža:</i>		
-	zone S	max 3
-	zone S1	max 2
-	zone S2	max 1
-	zone M (samo višestambene)	max 4
<i>visina građevine:</i>		
-	zone S	max 10 m
-	zone S1	max 7 m
-	zone S2	max 4.0 m
-	zone M (samo višestambene)	max 13 m
<i>broj parkirnih/garaznih mjesta u okviru građevne čestice :</i>		
<i>hortikulturno uređenje građevne čestice:</i>		min 2 na stambenu jedinicu
-	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.

STRUČNE PODLOGE

Prostornim planom šireg područja, i ovim Planom propisuje se za dio naselja Fažana mogućnost izrade stručne podloge – idejnog urbanističko-arhitektonskog 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-arhitektonskog stručne podloge je obavezna.

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

- za ovo područje moguće je propisati izradu javnog urbanističko-arhitektonskog 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, pokrova 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 uklape u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

/Grafički dio - Ovim izmjenama mijenjaju se svi kartografski prikazi Plana./