

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

VII Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana izrađuje se temeljem Odluke o izradi VII Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana (SN IŽ broj 18/22 od 11. srpnja 2022., SN IŽ broj 02/23 od 30. siječnja 2023 i broj 9/23 od 6. travnja 2023.). Izradi Plana pristupa se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), Prostornom planu Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1,05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst), 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), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova.

RAZLOZI IZRADE PLANA

Razlozi izrade su primarno potrebna novelacija važećeg Prostornog plana uređenja Općine Fažana, kao najvažnijeg prostorno-planskog dokumenta Općine, s ciljem mogućnosti realizacije građevina i zahvata od interesa za Općinu Fažana, sukladno ciljevima utvrđenim u čl. 7. ove Odluke. Zahvati koji su predmet ovog Plana odnose se na intervencije u prostoru, i od važnosti su za Općinu Fažana. Prostor Općine Fažana sustavno se razvija sukladno ranije provedenim novelacijama prostorno-planske dokumentacije. Prisutni problemi u prostoru karakteristični za Općinu Fažana isti su kao i u većini priobalnih JLS: velik interes potencijalnih investitora često nije u suglasju sa stvarnim mogućnostima i ograničenjima prometne i komunalne infrastrukturne mreže, kao i propisanim mjerama zaštite prostora. Obzirom na relativno visok stupanj dostignute urbane konsolidacije na području Općine Fažana, isti je moguće unaprijediti pojedinačnim interpolacijama i zahvatima u domeni sadržaja javne i društvene namjene (Dom za starije, Dom omladine, Skate park-tri zahvata koji su od osobitog značaja za Općinu Fažana), s naglašenom komponentom javnog interesa. Dio ciljeva i polazišnih analiza proizlazi iz konačnog prijedloga Izvješća o stanju u prostoru, dokumenta u završnoj fazi izrade.

CILJEVI

Ciljevi izrade VII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana, proizlašli iz Odluke o izradi su;

- Analiza i revidiranje izgrađenosti građevinskog područja naselja Fažana
- Analiza i revidiranje granice građevinskog područja naselja Fažana u dijelu koji graniči s izdvojenim građevinskim područjem izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene TRP Vila San Lorenzo, sukladno mogućnostima propisanim Zakonom o prostornom uređenju i Prostornim planom Istarske županije
- Unutar površina izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene TRP Fažana Pineta i TRP Bi Village (sa područjem Manerini) izvršiti razgraničenje u odnosu na planirane vrste ugostiteljsko turističke namjene sa raspodjelom smještajnih kapaciteta
- analiza i revidiranje planskih rješenja prometne i komunalne infrastrukture
- analiza i revidiranje planskih rješenja parkirališnih i garažnih površina
- revidiranje uočenih nedorečenosti i neusklađenosti utvrđenih primjenom važećeg Prostornog plana uređenja Općine Fažana
- usklađenje Plana s Prostornim planom Istarske županije
- ispitivanje mogućnosti smještaja i gradnje građevina unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – groblja.

UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Prostor Općine Fažana se prema namjeni dijeli na:

- Površine građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja

- Površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja,
- Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina izvan građevinskih područja
- Ostale površine izvan građevinskih područja,

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA – POSLOVNE ZONE

Na području Općine Fažana planirane su ~~dvije~~ tri poslovne zone. To su zona „San Pellegrino“ i zona „Barbo“, te površina uz građevinsko područje groblja, namijenjena za smještaj poslovne građevine komunalno-servisne namjene .

Poslovna zona „San Pellegrino“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i poslovne komunalno servisne namjene (K3).

Poslovna zona „Barbo“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja poslovne namjene - pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito trgovačke namjene (K2).

Poslovna zona planske oznake (K3), planira se za gradnju i smještaj poslovne građevine u funkciji komunalne namjene, a smještena je uz zapadni dio obuhvata građevinskog područja groblja.

Članak 53a.

Gradnja poslovnog objekta komunalne namjene, izvan građevinskog područja naselja, unutar poslovne zone „Groblje“ (K3) uz građevinsko područje groblja, na k.č. 1093/3 planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

1.Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevine poslovne namjene

1. Lokacija zahvata u prostoru

Uz građevinsko područje groblja na k.č. 1093/3, označeno oznakom (K3) na kartografskom prikazu „Korištenje i namjena površina“ i mjerilu 1:25000.

2. Namjena i način gradnje građevine

Namjena građevina je poslovna, komunalno-servisa, za potrebe lokalne komunalno-servisne tvrtke

4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) u nadzemnom dijelu iznosi 0,3

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi 2 nadzemne etaže. (P+1);

- visina do vijenca 6,5 m, a do sljemena, odnosno gornjeg ruba krovne konstrukcije zadnjeg kata najviše 8,5 m.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza, ali i dobrih primjera lokalnog konteksta zapadne istarske obale, uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala.

Ukupni izraz primjerenosti i decentnošću osobito prilagoditi obližnjem sadržaju groblja.

Ambijentalna i prostorna struktura središnjeg dijela naselja Fažana mora ostati prepoznatljiva.

Nagib krova može biti kosi (nagiba 18-23 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti fotonaponski sustavi za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe.

6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m², a najveća je istovjetna površini k.č. 1093/3

7. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca manje od 6 m, odnosno ne manje od (h/2) .

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice iznosi 5,0 m.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Osobitu pozornost obratiti usklađenosti s hortikulturnim uređenjem obližnjeg groblja.

Postojeću autohtonu floru nastojati sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja građevne čestice koristiti autohtone biljne vrste. Paziti na kontekst okruženja te primjereno namjeni planirati vizualni izričaj objekta. Minimalno 30% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom niskom i visokom vegetacijom.

Potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema sljedećim normativima:

poslovna – uprava, financije, pošta i sl. 10/ na do 1000 m² BPP (bruto poslovnog prostora)

Potiče se korištenje održivih izvora energije.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je u što većoj mjeri zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju te u hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.

Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog Plana.

IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA - TURISTIČKA RAZVOJNA PODRUČJA I TURISTIČKA PODRUČJA

Smještajni kapaciteti planirani u TRP-ovima i TP-ovima iskazani su maksimalnim kapacitetima i površinama u Tablici 4.

Tablica 4. Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene

Zona (TRP/TP)	kapacitet	površina (ha)	izgrađeni dio		Gustoća korištenja (postelja/ha)	tipologija (vrsta)	kategorija (*)	unutar prostora ograničenja ZOP-a	
			ha	%					
TRP Fažana Pineta**	Pineta - sjever	1440720	15,07,2	12,04,3	80,060	96,0	T1,T2,T3	5*	da
	Pineta - jug	720	7,8	7,75	99,4	96,0	T1,T2,T3	5*	da
TRP Fažana Sjever	300	6,0	1,0	16,8	50,0	T2	3*/4*	da	
TRP Vila San Lorenzo	450	6,03,596	2,0	33,2	75,0	T1	4*	da	
TRP Bi Village (sa područje Manerini)	TRP Bi Village	50004683	44,541,68	37,7	84,690,45	112,4	T1,T2,T3	3*/4*	da
	TRP Bi Village (dio Manerini)	317	2,82	-	-	112,4	T2	3*/4*	da
TRP MUP Valbandon	800	10,8	10,8	100,0	74,1	T1,T2, T3	4*	da	
TRP Valbandon jug	800	14,1	0,3	2,1	56,7	T2	3*/4*	da	
Ukupno TRP-ovi	8790	96,4	63,8	66,2	91,2			da	
TP-4 Proština	10	0,5	-	-	20,0	T1	3*/4*	ne	
TP-3 Barbo	20	1,0	-	-	20,0	T1	3*/4*	ne	
TP-5 Magornja	25	1,8	-	-	13,9	T1	3*/4*	ne	
TP-6 Stancija Belci	25	2,0	-	-	12,5	T1	3*/4*	ne	

TP-1 Turistički zabavni centar Marana	0	0,4	0	0	0	/	3*/4*	ne
Ukupno TP-ovi	80	5,7	0	0	14,0			ne
Sveukupno	8870	102,1	64,6	62,9	86,9			

** građevinsko područje planirano temeljem mogućnosti iz čl. 57. PPIŽ

IZGRAĐENE STRUKTURE UNUTAR GRAĐEVISKIH PODRUČJA

JAVNE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Dom umirovljenika

Članak 96.a

Dom umirovljenika se planira na površini oznake D2 na k.č.842/1 prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a.

Uvjeti smještaja doma umirovljenika su:

- veličina građevne čestice je najmanje 3.000 m², a najviše kao površina zone,
- kapacitet je cca 150 korisnika,
- čestica treba biti visoko uređeno građevinsko zemljište (III. Kategorije),
- koeficijent izgrađenosti (kig) je 0.30, a koeficijent iskorištenosti (kis) 1.20,
- najveći broj etaža građevine je Po/S+P+3, odnosno visine 14 m do vijenca,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 7 m, a od ostalih granica građevne čestice najmanje 5 m, odnosno najmanje h/2,
- ulazna pješačka površina uređuje se kao manji prilazni trg,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovno zelenilo,
- građevna čestica se povezuje na javnu prometnu površinu širine najmanje 5,5 m,
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- parkiralište se osigurava u skladu s člankom 24. ovih Odredbi,
- oblikovanje građevine je prema uvjetima gradnje građevina u naseljima iz poglavlja 2.2. ovih Odredbi.

Dom za mlade

Članak 96.b.

Rekonstrukcija i sanacija postojećeg objekta – Paviljon 3 – Dom za mlade planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- sanacija i rekonstrukcija postojećeg objekta – (naziv projekta Paviljon 3)
- proširenje platoa za vanjske aktivnosti
- dogradnja nadstrešnice iznad ulaza
- izvedba kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme (postava pergola i sl);

2. Lokacija zahvata u prostoru

Zahvat se planira unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana na dijelu k.č. 776/4 k.o. Fažana.

3. Namjena i način gradnje građevine

Zahvat se planira na postojećem objektu namijenjenom socijalnim i društvenim aktivnostima mladih – Domu za mlade.

Zahvat u prostoru se sastoji od rekonstrukcije i sanacije postojećeg prizemnog objekta s ciljem omogućavanja korištenja istog s proširenim spektrom sadržaja; Produkcijски centar (workshop), društveni centar s projekcijskom dvoranom, skate shop, umjetnička galerija, i sl.

4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

Postojeća građevina zauzima površinu od cca 300m², te se rekonstrukcija i sanacija odvijaju većinom u postojećim tlocrtnim gabaritima. Planirano je proširenje platoa uz objekt za vanjske aktivnosti, kao i izgradnja nadstrešnice iznad samog ulaza.

Najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu nadzemnu etažu, uz mogućnost uređenja potkrovlja (P+Pk). Maksimalna dopuštena visina iznosi 5m.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu i kontekstu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala.

Osobitu pozornost obratiti vanjskim i unutarnjim vizurama.

4. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice iznosi cca 0,17ha.

5. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m.

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema izgrađenoj susjednoj građevnoj čestici je 5m, odnosno bez ograničenja (zbog specifičnosti sadržaja) prema neizgrađenoj susjednoj građevinskoj čestici.

Zatečene eventualne manje udaljenosti mogu se zadržati, ali se ne mogu povećavati.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Odvodnja i pješačkih površina je na okolnu zelenu površinu unutar predmetne građevne čestice, dok je odvodnja sa parkirališta i kolnog prilaza riješena zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (slivnici, odvodne kanalice) u oborinsku odvodnju prometnice uz koju se gradi.

Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste, odnosno u nastavku ulicom Braće Ilić.

1. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.

Vatrogasna zajednica

Članak 97.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana planirane su dvije tri površine namijenjene potrebama vatrogasne zajednice:

- D1 – površina cca 0,37ha namijenjena izgradnji javne građevine dobrovoljnog vatrogasnog društva Općine Fažana,
- T2-1 – površina cca 1,60ha namijenjena za izgradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene i vježbališta Hrvatske vatrogasne zajednice.
- **Građevinsko područje naselja Fažana, k.č.br 778/3 Odmaralište vatrogasne mladeži – površina cca 1,1ha, izgrađena i namijenjena odmoru vatrogasne mladeži Hrvatske vatrogasne zajednice**

Površine iz prethodnog stavka ovog članka određene su i prikazane na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5 000 grafičkog dijela PPUO-a.

Na površini iz prvog stavka ovog članka, **planske oznake D1**, gradi se temeljem UPU-a prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je istovjetna površini zone D1 namijenjena gradnji građevine dobrovoljnog vatrogasnog društva te javnih prometnih i javnih zelenih površina,
- na površini je moguća izgradnja složene građevine,
- koeficijent izgrađenost (kig) do najviše 0,65,
- koeficijent iskorištenosti (kis) se određuje kao trostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (kig),
- ukupne visine do 13,5 m, iznimno, više sukladno posebnim propisima za građevine vatrogasne namjene,
- katnost do tri nadzemne etaže, udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5 m odnosno h/2, ukoliko je građevina viša od 10 m i najmanje 10 m od regulacijskog pravca uz javne i/ili prometne površine,
- najmanje 20% površine mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,

- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za održavanje cesta,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu sa čl. 24. ovih Odredbi.

Na površini **planske oznake T2-1**, gradi se temeljem UPU- a prema sljedećim općim uvjetima:

- površina jedinstvene građevne čestice je istovjetna površini zone T2-1, a namijenjena je gradnji turističkog naselja sa vježbalištem za potrebe Hrvatske vatrogasne zajednice te javnih prometnih i javnih zelenih površina.
- kapaciteta turističkog naselja iznosi 100 postelja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) se može kretati između 0,1 i 0,5,
- koeficijent iskorištenosti (kis) se određuje kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,5,
- visina građevine je najviše 10 m, ukupne visine 13,5 m,
- katnost građevine je najviše P+2,
- ako geotehnički uvjeti to dopuštaju moguća je izgradnja jedne podzemne etaže,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice najmanje 5 m i 10 m od regulacijskog pravca,
- građevine se mogu kategorizirati sukladno važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata (turističko naselje),
- obvezno je uređenje površine vježbališta za vatrogasce, kao pratećeg sadržaja,
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- površine moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- površina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Na površini unutar građevinskog područja naselja Fažana (k.č.br. 778/3 k.o. Fažana) uvjeti gradnje i smještaja postojećeg odmarališta za djecu vatrogasne zajednice Hrvatske vatrogasne mladeži, planiraju se u skladu sa sljedećim uvjetima:

- zahvat predstavlja dio izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana uz more, istočnu granicu čini k.č.776/2, a južnu k.č. 778/1 sve k.o. Fažana

- omogućavaju se zahvati: rekonstrukcija postojećih 8 objekata te gradnja novih objekata (maksimalno 4 objekta), uređenje kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

- namjena građevine je „odmaralište“ kao vrsta ugostiteljskog objekta iz skupine „ostali ugostiteljski objekti“ prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN br. 54/16, 69/17).

- zahvat predstavlja složenu građevinu smještenu na jednoj jedinstvenoj građevnoj čestici, a na kojoj se može nalaziti više pojedinačnih građevina građenih slobodnostojećim načinom gradnje funkcionalno povezanih u jednu jedinstvenu cjelinu.

- postojeći objekti predstavljaju kućice odmarališta za smještaj djece i mladeži, maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,15, a maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) 0,15.

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu nadzemnu etažu (Prizemlje-P); a postojeća visina se zadržava prilikom rekonstrukcije postojećih, i gradnje novih građevina.

- zahvat predstavlja jednu jedinstvenu građevinsku česticu površine 1,1ha.

- građevni pravac je postojeći, i ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 6 m, a najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema izgrađenoj susjednoj građevnoj čestici je 5m.

Postojeći građevni pravci, manji od propisanih, zadržavaju se ali se ne mogu povećavati.

- minimalno 50% površine građevne čestice urediti i ozeleniti autohtonom vegetacijom.

- nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

- građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža.

- Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.
- Osobitu pozornost obratiti zaštiti unutarnjih i vanjskih vizura.

Kultura, sport i rekreacija

Članak 100.

PPUO-om su planirane površine namijenjene za sport i rekreaciju unutar građevinskih područja naselja Fažana i naselja Valbandon. Prikazane su planskim oznakama R8₁, - R8₂ i R8₃ na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a, a planirane su za potrebe stanovništva, gostiju te članova i igrača sportskih klubova.

Površine sportsko rekreacijske namjene u naselju planiraju se kao nogometni centar Fažana, planske oznake R8₁ površine cca 5,1 ha, i kao sportski centar Valbandon, planske oznake R8₂ površine cca 1,2 ha, i kao sportski centar skate park, planske oznake R8₃ površine cca 0,27ha u naselju Fažana.

Na području sportsko rekreacijske namjene planske oznake R8₁ unutar građevinskog područja naselja Fažana Urbanistički plan Nogometnog centra R8₁ („Službene novine Istarske županije“ br. 6/15) kojim je planirana izgradnja dvaju nogometnih igrališta (glavno i pomoćno), građevine s pratećim sadržajima, tribine i drugih građevina potrebnih za rad nogometnog centra.

Površina planske oznake R8₂ planirana je za izgradnju jednog nogometnog igrališta, građevine s pratećim sadržajima (svlačionice, sanitarije i klupske prostorije) i drugih sportsko rekreacijskih sadržaja. Moguća je izgradnja manjih, isključivo montažnih tribina.

Na površini sportsko rekreacijske namjene iz prethodnog stavka, R8₁ i R8₂ planira se temeljem UPU-a u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevna čestica je površine najmanje 0,5 ha, a najviše kao površina zone,
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,8, od čega za gradnju građevine visokogradnje najviše 0,1,
- koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice određuje se kao dvostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (kig) za građevine visokogradnje,
- visina građevine je najviše 10 m, katnosti najviše P+1,
- udaljenost građevine visokogradnje od granice građevne čestice najmanje 5,0 m,
- udaljenost građevine visokogradnje od regulacijskog pravca najmanje 10 m,
- udaljenost sportskih terena od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca najmanje 5 m,
- građevina visokogradnje je prvenstveno namijenjena pratećim sadržajima sporta i rekreacije (svlačionice, teretane, ambulanta i sl.) dok je manji dio max. 25% GBP-a moguće namijeniti pratećim sadržajima kao što su ugostiteljstvo (bez smještajnih jedinica), trgovina i dr. uslužne djelatnosti,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava minimum dvije kolne trake širine 2,75 m i pješački trak širine 1,5 m obostrano uz kolnik, odnosno i prema posebnim uvjetima nadležne uprave za cesta,
- iznimno, širina prometne površine može biti i manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširiti zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje,
- građevne čestice moraju imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju otpadnih voda, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta u skladu sa čl. 24. - 26. ovih Odredbi,
- unutar površina moguće je planirati i komunalne građevine (vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.), ali isključivo u svrhu opskrbe sportsko rekreacijskih građevina.
- mogu se planirati javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine te uređivati javne zelene površine, kao i urbana oprema.

Uvjeti gradnje sportskog centra - skate parka, planske oznake R8₃, određeni su člankom 100.a.

[Uvjeti za gradnju sportskog centra - skate parka uz izgrađeni dio građevinskog područja naselja Fažana na dijelu k.č.780/211.](#)

Članak 100.a.

Gradnja sportskog centra - skate parka Fažana označenog planskom oznakom R8₃ planira se u skladu sa sljedećim uvjetima:

7. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja građevine rekreacijske namjene – sportskog igrališta – skate parka
- izgradnja tribina sa pratećim i pomoćnim sadržajima, uređenje kolnog prilaza i internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

8. Lokacija zahvata u prostoru

Planira se unutar građevinskog područja naselja Fažana na dijelu k.č. 780/211, označenog planskom oznakom (R8₃) u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja" u mjerilu 1:5.000;

9. Namjena i način gradnje građevine

Namjena građevina je rekreacijska – sportsko igralište skate park s tribinama.

Zahvat u prostoru se sastoji od:

- sportskog igrališta - skate parka koji se sastoji od rampe i vozne površine koja povezuje rampe.

Potrebno je izgraditi rampe i voznu površinu koja ih povezuje. Rampe i vozna površina se izvode od betona na tamponskoj podlozi. Kolni i pješački pristup skate parku je moguć sa sjeverne strane putem nerazvrstane ulice te u nastavku Ulicom braće Ilić – via Fratelli Ilić, odnosno s južne strane Puljskom cestom – Via Pola.

Građevina se gradi kao samostojeća- - gledališta - tribine – izgradnja od armiranog-betona, dimenzije 25,04 x 8,40 m, na sjevernoj strani skate parka.

Ispod gledališta smješteni su pomoćni i prateći sadržaji skate parka i to:

- sanitarije koja se sastoji od muškog i ženskog WC-a i pristupačnog WC-a za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću,

- pomoćnog prostora kao dvije odvojene prostorije (ostava, spremište).

4. Veličina građevine, izgrađenost, iskoristivost, broj etaža i visina

Skate park građevina je nepravilnog oblika površine cca 1250 m²

Ukupna korisna površina pratećih i pomoćnih sadržaja iznosi do 100m².

Najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu nadzemnu etažu. (P);

- visina tribina ukupno 3,5 m

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s načelima suvremenog arhitektonskog izraza za slične zahvate, i uz primjenu kvalitetnih i postojećih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu, kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Moguća je i postava odgovarajućih bukobrana.

10. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice iznosi cca 0,27ha.

11. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 6 m.

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice prema izgrađenoj susjednoj strukturi je 5m, odnosno bez ograničenja (zbog specifičnosti sadržaja) prema neizgrađenoj susjednoj građevinskoj čestici.

12. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Izgradnja nove pješačke staze širine min. 1,50 m sa istočne i zapadne strane skate parka, te sa sjeverne strane uz parkiralište. Nova projektirana staza je omeđena parkovnim rubnjakom 8/20 cm. Staza će se uklopiti sa novim parkiralištem, odnosno novim ulazima u skate park.

Zelena površina koja se nalazi unutar zahvata nivelirana je tako da se uklopi sa okolnim terenom, skate parkom - rampama kako se ne bi na cijelom rubu skate parka postavljala ograda radi visinskih razlika na samim rampama. Unatoč tome na određenom dijelu će se morati postaviti ograda. Nakon završetka radova potrebno je urediti zelenu površinu, te zasaditi drveće i nisko raslinje.

Javna rasvjeta se izvodi uz pješačke površine i parkiralište, dok je potrebno izvesti dodatnu rasvjetu skate parka.

Parkiralište – sastoji se od površina za okomito parkiranje osobnih automobila u asfaltiranoj širini 2,50 m te dužini od 5,00 m.

Predviđeno je 15 okomitih mjesta za parkiranje osobnih automobila od kojih je 1 za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (1,50+2,50 x 5,0m). Pristup na parkiralište omogućen je sa sjeverne strane direktno sa nerazvrstane prometnice te u nastavku ulicom braće Ilić, i južne strane skate parka sa novoprojektiranog kolnog prilaza koji se spaja na postojeću prometnicu (Puljska cesta).

13. Uvjeti za nesmetan pristup, osobama smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar građevne čestice mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža. Odvodnju s parkirališta i kolnog prilaza riješiti zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (slivnici, odvodne kanalice) u oborinsku odvodnju prometnice uz koju se gradi.

Priključenje građevina u prometni sustav i komunalno servisno povezivanje s ostatkom naselja te u konačnici sa županijskom cestom omogućeno je preko nerazvrstane ceste.

9. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Način izvođenja i kontrola istih prema OTU i HRN EN 14974:2011 – „Facilities for users of roller sports equipment – Safety requirements and test methods“. Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada

na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova uporaba na lokaciji kompostiranjem. U okviru građevne čestice izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.

Tijekom izgradnje i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog PPUO-a.