

VI. IZMJENAMA I DOPUNAMA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA

U članku 57. tablica 4. definirana je zona TRP Bi Village (sa područjem Manerini) kapaciteta 5.000 ležaja

VII. IZMJENAMA I DOPUNAMA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA

(Pročišćeni tekst odredbi)

U članku 57. tablica 4. definirana je zona TRP Bi Village

dio Bi Village kapaciteta 4.700 ležaja

dio Manerini kapaciteta 300 ležaja

UPU MANERINI (T2)

Odluka o izradi UPU MANERINI (T2) donesena na Općinskom vijeću općine Fažana 30.06.2022. godine, objavljena u SN IŽ br. 18/22 od 11.07.2022. godine

Javno izlaganje održano 13.06.2023. godine

Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdana 17.07.2024. godine KLASA: 350-02/23-16/32

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA ISTARSKA
OPĆINA FAŽANA

VI. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FAŽANA

KNJIGA 1

- veličina građevne čestice ja najmanje 1.000 m², a najveća je kao odnosno građevinsko područje
- za trgovačke centre ili skladišta površina zemljišta pod građevinom je najviše 1.500 m²,
- koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) je najviše 0,4,
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) je najviše 1,2,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 10,0 m, a od granica građevne čestice najmanje 5,0 m,
- pristup građenoj čestici s javne prometnice je širine najmanje 5,5 m,
- visina građevine je do 12 m, a najviše do 15 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada to uvjetuju,
- katnost građevine je najviše dvije nadzemne (P+1) i jedna podzemna etaža (Po),
- gradnja građevina s dvostrešnim kosim krovovima, a ovisno o tehnologiji građevine i gradnja ravnog, kupolastog, paraboličnog ili sličnog krova,
- na krovnim plohama se dozvoljava ugradba sustava za korištenje energije sunca,
- građevna čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- potreban broj garažnih i parkirnih mjesta osigurava se na odnosnoj čestici u skladu sa čl. 24. ovog PPUO-a,
- najmanje 40% čestice ozelenjava se autohtonim zelenilom.

2.3.2. Turističko razvojna područja i turistička područja

Članak 54.

Brisan

Članak 55.

Koncentracija turističke i ugostiteljske djelatnosti na području Općine Fažana naročito će se razvijati u turističko razvojnim područjima (TRP) i turističkim područjima (TP) planiranim kao izdvojenim građevinskim područjima izvana naselja ugostiteljsko turističke namjene.

Turističko razvojna područja (TRP) planirana su na obalnom dijelu unutar prostora ograničenja ZOP-a, a turistička područja (TP) planiraju se izvan prostora ograničenja ZOP-a.

TRP-ovi i TP-ovi planiraju se kao jedinstvene prostorno funkcionalne tehnološke cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, temeljem Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16).

Turističko razvojna područja (TRP) planiraju se u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16) i Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN br. 54/16) te PPIŽ-om.

Turističko područje Marana (TP1) planirano je kao ugostiteljsko-turistička namjena za potrebe zabavnog centra bez smještaja, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga" (NN br. 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14) i Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19).

Članak 56.

Turističko razvojna područjima označena su planskom oznakom TRP, a turistička područja planskom oznakom TP i prikazani na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000 i br. 4 Građevinska područja u mj.1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a.

Članak 57.

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** | 1440 | 15,0 | 12,0 | 80,0 | 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 | 6,0 | 2,0 | 33,2 | 75,0 | T1 | 4* | da |
| TRP Bi Village (sa područjem Manerini) | 5000 | 44,5 | 37,7 | 84,6 | 112,4 | T1,T2,T3 | 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 Proštin | 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

Članak 57.a

Područja TRP-ova i TP-ova planiraju se temeljem sljedećih općih uvjeta:

- svaka planirana vrsta (T1, T2, T3) u TRP-u i TP-u planira se kao jedna građevna čestica za gradnju građevina osnovne namjene (smještajne građevine) te, po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje, infrastrukturne građevine i/ili površine, odnosno, TRP i TP se mogu planirati i kao jedna građevna čestica površine predmetnog građevinskog područja,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice, osim građevne čestice infrastrukturnih sustava, mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uz poštivanje zatečene kvalitetne prirodne vegetacije,
- smještajne građevine ne mogu se planirati u pojasu 100 m od obalne crte mora,
- smještajne jedinice u kampu ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način,
- smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte mora,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Veličina, izgrađenost i iskoristivost građevnih čestica

Članak 58.

Brisan

Članak 59.

Na temelju svoje nadležnosti utvrđene u čl. 50. Statuta Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije“ broj 25/22) i članku 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, 67/23), Odbor za statut, poslovnik i normativnu djelatnost Općine Fažana Fasana, na svojoj 5. sjednici održanoj 05.06.2024. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Fažana obuhvaća odredbe za provođenje iz: Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 10/06); Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 9/08); Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 3/09); Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 1/14); Odluke o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije« broj 1/16); Odluke o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije« broj 14/19); Odluke o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana – pročišćeni tekst („Službene novine Istarske županije« broj 02/20); Odluke o donošenju VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 21/21); Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana – pročišćeni tekst („Službene novine Istarske županije« broj 29/23); Odluke o donošenju VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Fažana („Službene novine Istarske županije“ 04/24), u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 350-01/24-01/0009

URBROJ: 2168-08-03/03-24-4

Fažana, 05.06. 2024.

Predsjednik Odbora za statut, poslovnik i normativu
Mitar Gavročanov

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE FAŽANA

(Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje)

I. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području obuhvata PPUO-a

Članak 3.

PPUO-om se utvrđuju osnove i uvjeti uređivanja prostora u skladu s potrebama društvenog i gospodarskog razvoja Općine Fažana, a posebno:

- korištenje i namjena prostora,
- građevinsko područje naselja, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina,
- uvjeti provedbe svih zahvata u prostoru značajni za Državu, Županiju i Općinu
- mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina,
- mjere unapređenja i zaštite okoliša,
- mjere posebne zaštite.

Članak 4.

Načela za određivanje namjene površina i prostornog uređenja određenih PPUO-om su:

- integralni pristup u prostornom planiranju koji se temelji na sveobuhvatnom sagledavanju korištenja i zaštite prostora,
- održivi razvoj i racionalno korištenje i zaštita prostora,
- zaštita kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
- racionalno, svrsishodno i razborito planiranje i korištenje prostora,
- optimalno usklađenje interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- zaštita integralnih vrijednosti prostora te zaštita i unapređenje stanja okoliša,
- osiguranje boljih uvjeta života,
- javnost i slobodni pristup podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje, uključujući i sustav informacija o prostoru,
- energetska učinkovitost uz održivo korištenje izvora energije.

Članak 5.

Uređivanje prostora unutar obuhvata PPUO-a, kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, kao i na moru i morskome dnu, može se obavljati isključivo sukladno ovom PPUO-u, Prostornom planu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst) - nadalje: PPIŽ, Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) - nadalje: Zakon, posebnim propisima, kao i na temelju onih odredbi prostornih planova užih područja (DPU i/ili UPU) koje nisu u suprotnosti s ovim PPUO-om, PPIŽ-om i/ili Zakonom.

Članak 6.

Prostor unutar obuhvata PPUO-a namijenjen je za:

1. Površine građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja

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 sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog Plana.

2.3.2. Turističko razvojna područja i turistička područja

Članak 54.

Brisan

Članak 55.

Koncentracija turističke i ugostiteljske djelatnosti na području Općine Fažana naročito će se razvijati u turističko razvojnim područjima (TRP) i turističkim područjima (TP) planiranim kao izdvojenim građevinskim područjima izvana naselja ugostiteljsko turističke namjene.

Turističko razvojna područja (TRP) planirana su na obalnom dijelu unutar prostora ograničenja ZOP-a, a turistička područja (TP) planiraju se izvan prostora ograničenja ZOP-a.

TRP-ovi i TP-ovi planiraju se kao jedinstvene prostorno funkcionalne tehnološke cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, temeljem Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16).

Turističko razvojna područja (TRP) planiraju se u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16, 120/19) i Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN br. 54/16, 68/19, 120/19) te PPIŽ-om.

Turističko područje Marana (TP1) planirano je kao ugostiteljsko-turistička namjena za potrebe zabavnog centra bez smještaja, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga" (NN br. 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14) i Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20, 126/21).

Članak 56.

Turističko razvojna područjima označena su planskom oznakom TRP, a turistička područja planskom oznakom TP i prikazani na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000 i br. 4 Građevinska područja u mj.1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a.

Članak 57.

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** | dio sjever | 720 | 6,5 | 3,6 | 56 | 96,0 | T3 | 5* | da |
| | dio jug | 720 | 8,4 | 8,4 | 100 | 96,0 | T3 | 5* | da |
| TRP Fažana Sjever | | 300 | 6,0 | 1,0 | 16,8 | 50,0 | T2 | 3*/4* | da |
| TRP Vila San Lorenzo | | 450 | 3,5 | - | | 75,0 | T1 | 4* | da |
| TRP Bi Village (sa područje m Manerini) | dio Bi Village | 4700 | 41,8 | 41,8 | 100 | 112,4 | T1,T2,T3 | 3*/4* | da |
| | (dio Manerini) | 300 | 2,8 | - | - | 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 | 93,9 | 61,8 | 65,9 | 91,2 | | | da |
| TP-4 Proštin | | 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 | 99,6 | 61,8 | 62,0 | 86,9 | | | |

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

Članak 57.a

Područja TRP-ova i TP-ova planiraju se temeljem sljedećih općih uvjeta:

- svaka planirana vrsta (T1, T2, T3) u TRP-u i TP-u planira se kao jedna građevna čestica za gradnju građevina osnovne namjene (smještajne građevine) te samo kod TRP-ova, po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje, infrastrukturne građevine i/ili površine, odnosno, TRP se mogu planirati i kao jedna građevna čestica površine predmetnog građevinskog područja,
- TP-ovi se planiraju isključivo kao jedna građevna čestica,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice, osim građevne čestice infrastrukturnih sustava, mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uz poštivanje zatečene kvalitetne prirodne vegetacije,
- smještajne građevine ne mogu se planirati u pojasu 100 m od obalne crte mora,
- smještajne jedinice u kampu ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način,
- smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte mora,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Veličina, izgrađenost i iskoristivost građevnih čestica

Članak 58.

Brisan

Članak 59.