



**Općina Fažana**

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE**  
**II IZMJENE I DOPUNE**

**FAŽANA, ožujak 2009.**

**Naziv Plana:** **II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA  
OPĆINE FAŽANA**

**Naručitelj Plana:** OPĆINA FAŽANA

**Predsjednica općinskog  
vijeća Općine Fažana:** **Sandra Nakić - Pavlić**

**Načelnica:** **Duška Šuran**

**Nositelj izrade Plana:** **OPĆINA FAŽANA**

**Izrađivač Plana:** **JAVNA USTANOVA  
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE  
ISTARSKE ŽUPANIJE**

**Voditelj izrade Plana:** **Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.**

**Stručni tim Zavoda:** **Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.  
Gordana Kuhar, dipl.ing.građ.**

# SADRŽAJ:

## A) TEKSTUALNI DIO

### I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

2. CILJEVI

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine) - tablica 21.

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.3.1.1. Turizam i ugostiteljstvo

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## B) GRAFIČKI DIO

*Grafički prikazi u mj 1 : 25 000*

Grafički prikaz 1. - Prostori/površine za razvoj i uređenje

Grafički prikaz 3.4. - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

*Grafički prikazi u mj 1 : 5000*

Grafički prikaz 4. - Građevna područja

## **A) TEKSTUALNI DIO**

### **I. OBRAZLOŽENJE**

Prostorni plan uređenja općine Fažana donesen je 2006. godine (NN „Službene novine Istarske županije“ br. 10/06.). Ciljane Izmjene i dopune (u daljnjem tekstu: prve Izmjene i dopune Plana) donesene su 2008. godine (NN "Službene novine Istarske županije" br. 09/08).-Zaključkom Općinskog poglavarstva Općine Fažana Klasa: 022-05/08-01/37, Urbroj: 2168/08-02/00-08-21 i Klasa: 022-05/08-01/37, Urbroj: 2168/08-02/00-08-21/1 na sjednici 17. prosinca 2008. godine, utvrđeno je da je prilikom izrade prvih Izmjena i dopuna Plana ("Službene novine Istarske županije" br. 09/08) došlo do tehničke pogreške na način da prihvaćena primjedba iz Izvješća o javnoj raspravi (Klasa: 350-02/06-01/14, Urbroj: 2168/08-01/01-07-100 od 5.12.2007. godine) nije u cijelosti unesena u prve Izmjene i dopune Plana. Temeljem navedenog, pristupa se izradi II. Izmjena i dopune Plana kojima se provodi usklađenje s gore navedenom prihvaćenom primjedbom. Dijelovi tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji se ne navode ovim izmjenama i dopunama, primjenjuju se iz osnovnog Plana (NN "Službene novine Istarske županije" br. 10/06 i br.09/08 - u daljnjem tekstu: osnovni Plan).

#### **1. POLAZIŠTA**

U poglavlju "Polazišta", ovim izmjenama i dopunama Plana nije došlo do izmjena. Zadržava se kao u osnovnom Planu.

#### **2. CILJEVI**

U poglavlju "Ciljevi", ovim izmjenama i dopunama Plana nije došlo do izmjena. Zadržava se kao u osnovnom Planu.

#### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

Ovim izmjenama i dopunama Plana mijenja se dio poglavlja 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA u dijelovima kako slijedi, a preostali tekstualni dio Plana zadržava se kao u osnovnom Planu.

##### **3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina**

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine) - tablica 21.

Red. broj	OPĆINA FAŽANA	Oznaka	Ukupno ha		% od pov. općine	stan/ha
<b>1.0</b>	<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>	<b>Tablica 21</b>				
<b>1.1</b>	Građevinska područja <b>ukupno</b>	<b>GP</b>	193,16			
	izgrađeni dio GP naselja		112,59			
	neizgrađeni dio GP naselja		80,57			
	negrađivi dio GP naselja prema PPIŽ-u		6,00			
	obalno - ukupno		193,16			
<b>1.2</b>	Izgrađene strukture van građevinskog područja naselja <b>ukupno</b>		199,25			
	- gospodarsko-poslovne zone	<b>I</b>	5,14			
	- turističke zone	<b>T</b>	96,42			
	- rekreacijska područja (od toga GP sporta i rek. 5,11 ha)	<b>R</b>	79,47			
	- groblje	<b>G</b>	4,11			
	- infrastrukturni sustavi van GP	<b>IS</b>	14,11			
<b>1.3</b>	Poljoprivredne površine <b>ukupno</b>	<b>P</b>	668,58			
	- vrlo vrijedne obradive površine	<b>P1</b>	52,59			
	- vrijedne obradive površine	<b>P2</b>	599,12			
	- ostale obradive površine	<b>P3</b>	16,87			
<b>1.4</b>	Šumske površine <b>ukupno</b>	<b>Š</b>	307,01			
	- gospodarske	<b>Š1</b>	78,69			
	- zaštitne	<b>Š2</b>	0,00			
	- posebne namjene	<b>Š3</b>	228,32			
<b>1.6</b>	Vodne površine <b>ukupno</b>	<b>V</b>				
<b>1.7</b>	Ostale površine <b>ukupno</b>					
	<b>OPĆINA FAŽANA (KOPNO) - UKUPNO</b>		<b>1368</b>			
	<b>OBUH VAT PPUO FAŽANA - UKUPNO</b>					
	<b>UKUPNO</b>					
<b>2.0</b>	<b>KORIŠTENJE RESURSA</b>		ha	Km		
<b>2.1</b>	More i morska obala					
	- obalno područje					
	- otočno područje (van obuhvata PPUO)		735			
<b>2.2</b>	Energija proizvodnja potrošnja				Ne iskazuje se	
<b>2.3</b>	Voda vodozahvat potrošnja					
<b>2.4</b>	Mineralne sirovine	<b>teh.gr. kamen</b>				

## Građevinska područja naselja

**tablica 21a.** Prikaz građevinskih područja naselja (GP)

GP	veličina GP prema PPO Pula	izgrađeni dio GP (ha)	planirani broj stanovnika 2010. (*)	posebni uvjeti (***)	ukupno GP (ha)
<i>Konurbacija Fažana – Valbandon (gustoća veća od 33 st./ha) - unutar ZOP-a</i>					
Fažana	106,4	44,18	2870	250 postelja - 2,3 ha terminal NP Brijuni - 1,6 ha	94,09
Valbandon (**)	92,4	40,87	1990	150 postelja - 1.23 ha negradivi dio - 7,05 ha	69,38
<b>Ukupno</b>	<b>198,8</b>	<b>85,05</b>	<b>4860</b>		<b>163,47</b>
<i>Naselja veća od 100 stanovnika (gustoća veća od 10 st./ha) - van ZOP-a</i>					
Stancija Barbo (**)	*	15,23	200		20,82
<i>Naselja manja od 100 stanovnika (gustoća veća od 5 st./ha) - veći dio van ZOP-a</i>					
Šurida	7,3	6,62	45		8,87
<b>Svega</b>	<b>206,1</b>	<b>106,86</b>	<b>5110</b>		<b>193,16</b>

(\*) planirani broj stanovnika uključuje 3.880 stalnih stanovnika i 1.230 povremenih

(\*\*) prema PPO Pula Valbandon i Stancija Barbo čine jedno građevinsko područje

(\*\*\*) povećanje građevinskog područja naselja sukladno kapacitetima iz tablice 24., s gustoćom od 50 postelja/ha

### 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

#### 3.3.1.1. Turizam i ugostiteljstvo

Prostornim planom Istarske županije je na području Općine Fažana planiran ukupni kapacitet od 7.500 postelja, ne računajući na postelje u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Prijedlog raspodjele kapaciteta po zonama dat je Studijom prostornog razvoja turizma Općine Vodnjan (AD d.o.o. Pula, travanj 2001.), koja je posebno obradila kapacitete za Općinu Fažana; taj dokument, iako nije prošao cjeloviti postupak verifikacije, može se uzeti kao osnova za raspodjelu kapaciteta po zonama, kako je prikazano u tablicama 24. i 24a.

**tablica 24.** Prikaz planiranih kapaciteta, potrebnih površina, broja radnih mjesta i minimalne kategorizacije po turističkim zonama

Zona	Kapaciteti	Površina	Izgrađeni dio(u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar ZOP-a	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	Da	100
Fažana sjever	300	6,00	2	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	300	6,00	90	T1	4*	Da	40

Bi Village	3 500	37,16	98	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi V.)		7,82	Neizgrađeno	R7		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	14,62	5	T2	3*/4*	Da	60
TP Bronza	150	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Aiel	150	1,52	Neizgrađeno	T1, T3	3*/4*	Ne	5
TP Proštin	150	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Barbo	150	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Magornja	150	1,81	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Belzi	150	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
Ukupno	6950	100,14					450

**tablica 24a.** – ugostiteljsko-turističke zone unutar građevnih područja naselja

Zona	naselje Fažana	naselje Valbandon
kapacitet (postelja)	250	250
površina (ha)	2,47	1,23
radnih mjesta	80	25
tipologija	hotel	hotel
kategorija	3*/4*	3*/4*
položaj u odnosu na ZOP	ZOP	ZOP

U prikazanim tablicama 24. i 24a. nije uračunat dio kontingenta radne snage, niti kapaciteti koji su vezani za NP Brijuni; za očekivati je, međutim, da će cca 15 - 20% budućih zaposlenika turističko-ugostiteljskih sadržaja unutar NP-a biti s područja općine, te se stoga stvarno dostupan radni kontingent za turizam i ugostiteljstvo može smanjiti za cca 10 - 12%, a koji će se nadoknaditi zapošljavanjem osoba s područja drugih općina.

U sklopu turističkih zona Fažanska pineta, Fažana - sjever, Vila San Lorenzo, BI Village i MUP Valbandon omogućava se na pomorskom dobru uređivanje plaža i plažnih građevina te izgradnja po jednog pristana za dnevni prihvata turista nautičara.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 1.

II Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana (u daljnjem tekstu: Plan) donosi se za dugoročno razdoblje, s planskim predviđanjima do 2015. g., s time da se za određene elemente (prometni, energetska, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje vrši za duže vremensko razdoblje, do 2020.g.

Za prostorne potrebe, koje bi se mogle javiti nakon 2010. g., a koji su u vrijeme izrade ovog Plana nisu bile detaljnije utvrđene, koristit će se ovaj Plan, u skladu s osnovnom namjenom prostora i predloženim mogućim rješenjima što ih Plan sadrži.

### Članak 2.

Elaborat II Izmjena i dopuna PPUO Fažana, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

#### TEKSTUALNI DIO

##### *I. Obrazloženje*

1. Polazišta
2. Ciljevi
3. Plan prostornog uređenja

##### *II. Odredbe za provođenje*

#### GRAFIČKI DIO

*Grafički prikazi u mj 1 : 25 000*

*Plan prostornog uređenja*

- Grafički prikaz 1. - Prostor/površine za razvoj i uređenje  
Grafički prikaz 3.4. - Područja primjene posebnih mjera uređenja u zaštite

*Grafički prikazi u mj 1 : 5000*

- Grafički prikaz 4. - Građevna područja

### Članak 3.

U poglavlju 2.3.2. Ugostiteljsko-turističke zone, turistički punktovi, ugostiteljsko zabavni centar, članak 55. mijenja se i glasi:

Turistički i ugostiteljski kapaciteti će se graditi u slijedećim ugostiteljsko-turističkim zonama i punktovima, iskazanim maksimalnim kapacitetima:



**tablica 2. - izdvojena građevnih područja ugostiteljsko-turističkih zona**

Zona	Kapaciteti	Površina	Izgrađeni dio(u %)	Tipologija	Kategorija	Unutar ZOP-a	Radna mjesta
Fažana pineta	650	12,50	100	T1	5*	Da	100
Fažana sjever	300	6,00	2	T2	3*/4*	Da	30
Vila San Lorenzo	300	6,00	90	T1	4*	Da	40
Bi Village	3 500	37,16	98	T1,T2,T3	3*/4*	Da	100
Manerini (proširenje TRP-a Bi V.)		7,82	Neizgrađeno	R7		Da	10
MUP Valbandon	500	7,20	100	T1	4*	Da	75
Valbandon jug II	800	14,62	5	T2	3*/4*	Da	60
TP Bronza	150	1,61	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Aiel	150	1,52	Neizgrađeno	T1, T3	3*/4*	Ne	5
TP Proštin	150	0,54	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Barbo	150	1,04	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Magornja	150	1,81	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
TP Stancija Belzi	150	1,97	Neizgrađeno	T1	3*/4*	Ne	5
UGOSTITELJSKO ZABAVNI CENTAR- Marana	/	0,35	2	/	3*/4*	Ne	5
Ukupno	6950	100,14					450

**tablica 2a. – ugostiteljsko-turističke zone unutar građevnih područja naselja**

Zona	naselje Fažana	naselje Valbandon
kapacitet (postelja)	250	250
ukupna površina ugostiteljsko-turističkih zona (ha)	2,47	1,23
radnih mjesta	80	25
tipologija	hotel	hotel
kategorija	3*/4*	3*/4*
položaj u odnosu na ZOP	ZOP	ZOP

#### Članak 4.

Dijelovi tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji se ne navode ovim izmjenama i dopunama, primjenjuju se iz osnovnog Plana (NN "Službene novine Istarske županije" br. 10/06 i br.09/08 - u tekstu: osnovni Plan).