

1. POLAZIŠTA

Pravna osnovna za ponovnu javnu raspravu o prijedlogu V Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Fažana (nadalje: PPUO) je zaključak Načelnika Općine Fažana od 04.12.2018. Ponovna javna rasprava o prijedlogu PPUO-a se provodi zbog prihvaćanja mišljenja, prijedloga i primjedbi danih u prethodnoj javnoj raspravi te zbog prihvaćanja mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije na konačni prijedlog PPUO-a. Navedeni prihvaćeni prijedlozi, mišljenja i primjedbe imaju za posljedicu izmjene grafičkog dijela PPUO-a i usklađenje Odredbi za njegovu provedbu, a što prema Zakonu o prostornom uređenju (NN br.153/13, 65/17, 114/18).

Osnovno polazište za ovu ponovnu javnu raspravu o prijedlogu PPUO-om temelji se na prihvaćanju stavova iz javne rasprave i ponovne javne rasprave kojima je prihvaćeno da se UPU Valbandon ne stavlja izvan snage i prihvaćanje odluke vlasnika kamenoloma Tambura da se na tom prostoru ne planira odlagalište za građevinski otpad.

U ovom konačnom prijedlogu PPUO nisu razmatrani novi prijedlozi, mišljenja i primjedbe, već samo oni koji se odnose na prvi njegov prijedlog (iz 208. god.) te mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije. Najznačajnija prihvaćena mišljenja Zavoda za prostorno uređenje istarske županije (nadalje: Zavod) povezana su s potrebom usklađenja Odredbi za provedbu PPUO i njegovog grafičkog dijela s Izmjenama i dopunama Prostornog plana Istarske županije (nadalje: PPIŽ).

Sve dosadašnje izmjene i dopune PPUO-a Fažana temelje se na njegovom izvoru obliku iz 2009. godine te je bilo potrebno da se izradi cjelovita redakcija i nomotehničko uređenje tekstualnog dijela prijedloga PPUO-a za njegovu ponovnu javnu raspravu.

1.1 Položaj značaj i posebnosti područja Općine Fažana u odnosu na prostor i sustav Istarske županije i Države

Glavni pokazatelji o položaju i posebnostima područja Općine Fažana nisu izmijenjeni u odnosu na pokazatelje obrazložene u prethodnom prijedlogu PPUO-a. Položaj Općine Fažana neposredno uz more i njezin prometni položaj povećavaju zanimanje investitora za ovaj vrijedan prostor, još uvijek nedovoljno iskorištenih datosti u sustavu Istarske županije i Republike Hrvatske.

1.2 Pokazatelji Iskorištenosti građevinskih područja naselja Općine Fažana

Popisom iz 2011. na području Općine Fažana popisano je ukupno 3635 stanovnika, a uključivo povremene stanovnike u broju od 1230 osoba.

Građevinsko područje naselja (GP)	veličina GP prema PPO Pula	izgrađeni dio GP	izgrađeni dio % od ukupnog GP	neizgrađen dio GP	neizgrađen neuređen	ukupno GP (ha)	planirani broj stanovnika (*)	gustoća (stan/ha)
<i>Naselja gradskih osobina - bruto gustoća veća od 25 stanovnika/ha</i>								
Fažana	106,4	80,55	74%	28,89	18,56	109,44	2145	20
Valbandon	92,4	56,05	81%	13,42	1,13	69,47	1490	21
Ukupno	198,8	136,6	76%	42,31	19,69	178,91	3635	20

<i>Naselja veća od 100 stanovnika - gustoća veća od 10 st./ha</i>								
Stancija Barbo	1,04	15,97	76%	5,06	0,16	21,03	200	10
<i>Naselja manja od 100 stanovnika - gustoća veća od 5 st./ha</i>								
Šurida	7,3	8,77	99%	0,09	0	8,86	45	5
Povremeni stanovnici							1230	
Svega	206,1	161,34	77%	47,46	19,85	208,8	5110	24

Iz navedene tablice razvidno je da na jednog stanovnika otpada prosječno 500 m² građevinskog područja naselja, a od ukupnog broja stanovnika cca 24% su privremeni stanovnici.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

PPUO Fažane treba biti prostorna planska podloga kojom će se omogućiti održivi razvoj ovog dijela Istre vrednujući njezine prirodne i kulturne datosti za gospodarski razvitak uz istovremeno unapređenje zaštite tih vrijednih datosti.

Značaj Istarske županije za prostor Općine Fažana iskazan je PPIŽ-u određivanjem građevina od važnosti za Istarsku županiju u sljedećim djelatnostima:

- turizam
 - turistička razvojna područja: Fažana Pineta, Fažana sjever, Villa San Lorenzo, Bi Village, MUP Valbandon i Valbandon jug,
- prometna infrastruktura
 - županijska cesta Ž 5115 i obilaznica Fažane
 - luka lokalnog značaja Fažana, ,
 - luka lokalnog značaja Valbandon
 - sidrište u Fažanskom kanalu,
- ostala infrastruktura
 - energetske građevine
 - sustava odvodnje otpadnih voda.

2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

- PPUO-om je potrebno ostvariti sljedeće preduvjete od značaja za Općinu Fažana
- ostvariti prostorne preduvjete za unapređenje kvalitete stanovanja i gospodarskog razvoja Općine Fažana,
- usuglasiti PPUO Fažana s Izmjenama i dopunama PPIŽ-a
- redefiniranja turističkih područja i turističke kapacitete sukladno PPIŽ-u,

2.3. Ciljevi prostornog uređenja

Osnovni ciljevi prostornog uređenja Općine Fažana za koje PPUO treba ostvariti prostorne preduvjete su:

- uskladiti prostorna rješenja PPUO-a s prostornim rješenjima PPIŽ-a,
- odvojiti UPU za T2-1 (Vatrogasna zajednica) od D1 (Vatrogasni dom) u dva zasebna UPU-a,
- promijeniti namjene za k.č. 842/1 i k.č. 842/2 iz ugostiteljsko turističke namjene (T1) u društvenu namjenu (D),

- redefinirati turistička razvojna područja sukladno PPŽ-u,
- odrediti rješenja PPUO-a tako da pobliže utvrđuju uvjeti za planiranje uređenja prostora i gradnje u njemu,
- izraditi redakciju i nomotehničko uređenje cijelog tekstualnog dijela prijedloga PPUO-a.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine Fažana u odnosu na gospodarsku strukturu Istarske županije

Sukladno Odluci o izradi ovi ovog PPUO-a, njegov obuhvat sadržajno je usmjeren na djelatnost turizma, kao jedne od najznačajnijih gospodarskih djelatnosti Istarske županije. PPUO-om se djelatnost turizma Općine Fažana prostorno dimenzionira usuglašeno sa tom strukturom Istarske županije.

Gospodarska struktura Općine Fažana dominantno je usmjerena na turizam i njemu prateće djelatnost.

PPIŽ za Općinu Fažana određuje najveći turistički smještajni kapacitet s 9.800 postelja. Ukupni najveći mogući turistički kapacitet raspodjeljuje se u Općini Fažana na smještaj u turističkim razvojnim područjima (TRP), turističkim područjima (TP) i turističkim zonama (TZ). TRP-ovi su smješteni u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja u prostoru ograničenja ZOP- a, koja su uz atraktivnu obalu mora Općine Fažana. TP-ovi su smješteni u izdvojenim građevinskim područjima izvan prostora ograničenja ZOP- a, a povezani sa strukturama tradicijskih naselja i vrijednog krajobraza Općine Fažana. TZ su površine ugostiteljsko turističke namjene sa smještajem turista unutar građevinskih područja naselja Fažana i naselja Valbandon.

Ukupni turistički smještajni kapacitet od 9.800 postelja PPUO raspodjeljuje na 8.790 postelja u TRP-ove, 80 postelja u TP-ove i 930 postelja u naseljima Fažana i Valbandon.

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

Osnovne funkcionalne cjeline prostora PPUO razgraničuje na sljedeće osnovne namjene :

- građevinska područja naselja
- građevinska područja izvan naselja izdvojenih namjena
- građevine izvan građevinskih područja
- površine mora.

Osnovne funkcionalne cjeline prostora te osnovna namjena i korištenje površina određene PPUO-om iskazani su u narednoj tablici.

Redni broj	Općina Fažana	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Općine
ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				
1.1.	Građevinska područja naselja - ukupno	GP	208,8	15,3%
	Izgrađeni dio GP naselja		161,3	11,8%
	Neizgrađeni dio GP naselja		47,5	3,5%
	neizgrađeni dio GP naselja neuređeni neizgrađeni dio GP		27,6 19,9	2,0% 1,45%
1.2.	Građevinska područja izdvojenih namjena izvan naselja ukupno		115,8	8,5%

	gospodarska namjena - proizvodna - pretežito zanatska i komunalno servisna (San Pellegrino)		I2, K3	4,0	0,3%
	gospodarska namjena – eksploatacija mineralnih sirovina - kamena		E3	3,8	100%
	gospodarska namjena - poslovna - uslužno trgovačka (Barbo)		K1-K2	1,2	0,1%
	ugostiteljsko-turistička namjena - turističko razvojno područje - TRP		TRP	96,4	7,0%
	vrsta	hotel	T1	6,0	0,4%
		turističko naselje	T2	20,1	1,5%
		hotel, turističko naselje, kamp	T1, T2, T3	70,3	5,1%
	ugostiteljsko-turistička namjena - turističko		TP	5,7	0,4%
	sportsko rekreacijska namjena s uređenom		R7-2	1,8	0,1%
	Polivalentni sportski centar		R6	1,7	0,12
	Infrastruktura		IS	0,5	0,0%
		trafostanica, toplana i sl.	IS	0,5	0,0%
	kopneni dio luke luke Valbandon		LOK	0,4	0,0%
groblje		G	4,2	0,3%	
1.3.	Ostale površine izvan građevinskog područja ukupno			1039,7	76,0%
	Rekreacija	prirodna plaža	R7-3	1,1	0,1%
		opća rekreacija	R3	16,7	1,2%
	ukupno		R	17,7	1,3%
	Poljoprivredne površine		P	736,7	53,9%
	osobito vrijedno obradivo tlo		P1	112,6	8,2%
	vrijedno obradivo tlo		P2	353,0	25,8%
	ostala obradiva tla		P3	271,1	19,8%
	Šumske površine		Š	264,3	19,3%
	gospodarske šume		Š1	242,6	17,7%
	šume posebne namjene		Š3	21,7	1,6%
Ostale poljoprivredne i šumske površine		PŠ	21,0	1,5%	
OPĆINA FAŽANA kopno ukupno udio u obuhvatu PPUO			1368,0	100,0% 74,3%	
VODNE POVRŠINE - MORE			474,0	25,7%	
OBUHVAT PPUO FAŽANA ukupno			1842,2	100,0%	

Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja planirane su sljedeće namjene površina:

- građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja Fažana, Valbandon, Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana).

Unutar građevinskog područja naselja Fažana i Valbandon ovim su PPIO-om planirane površine sljedećih namjena:

- površine ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskih područja naselja Fažana (vrsta T1-1 – hoteli, T2-1 – turističko naselje)

- površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Valbandon: (vrsta T1-2, T1-3, T1-4 – hoteli)
- površine sportsko rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja
 - nogometni centar Fažana (R8₁),
 - sportski centar Valbandon (R8₂),
- površine poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana (M2)
- površine javne i društvene namjene unutar građevinskog područja Naselja Fažana
 - vatrogasni dom DVD-a (D1),
 - dom umirovljenika (D2),
 - polivalentna dvorana (D8),
- površine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana
 - trgovački centar (K2)
 - informativni punkt Nacionalnog parka Brijuni (NP)
- površine rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja Valbandon
 - rekreacija (R),
- površine rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja Fažana
 - uređena plaža (R7-1),
- kopneni dio Luke Fažana.

Izvan građevinskih područja naselja planirane su u izdvojenim građevinskim područjima sljedeće namjene površina:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene
 - Poslovna zona „San Pellegrino“ pretežito proizvodne namjene (I2) i komunalno servisne namjene (K3),
 - Poslovna zona „Barbo“ pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito trgovačke namjene (K2)
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (u prostoru ograničenja ZOP-a) turistička razvojna područja (TRP):
 - TRP Fažana – Pineta (vrste T1, T2, T3),
 - TRP Fažana – sjever (vrsta T2),
 - TRP Villa San Lorenzo (vrsta T1),
 - TRP Bi Village (vrste T1, T2, T3),
 - TRP MUP Valbadon (vrste T1, T2, T3),
 - TRP Valbadon – jug (vrsta T2),
- izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene izvan prostoru ograničenja ZOP-a, turistička područja (TP):
 - TP-1 Marana – turistički zabavni centar (bez smještaja),
 - TP-3 Stancija Barbo (vrsta T1),
 - TP-4 Proštin (vrsta T1)
 - TP-5 Margonja (vrsta T1),
 - TP-6 Stancija Belci (vrsta T1)
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene
 - polivalentni sportsko rekreacijski centar (R6)
 - sport i rekreacija s uređenom plažom (R7-2)
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – groblje (G)
- površine i građevine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.

Izvan građevinskih područja planirane su sljedeće namjene površina:

- poljoprivredne površine (osobito vrijedno obradivo tlo - P1, vrijedno obradivo tlo - P2, ostalo obradivo tlo - P3),
- šumske površine (šume gospodarske namjene - Š1, šume posebne namjene - Š3),
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ),
- rekreacijske površine: prirodna plaža (R7-3) opća rekreacija (R3),

- eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (tehničko građevnog kamena – TGK) kamenolom Tambura (E3),
- kopneni dio luke Valbandon,
- unutarnje obalno more,
- vodotoci – uređeni kanal.

Sve namjene i građevinska područja unutar Općine Fažana prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000 te na odgovarajućim kartografskim prikazima br.4.A i 4.B Građevinska područja u mj. 1:5000, grafičkog dijela PPUO.

3.3. Osnovne gospodarske djelatnosti Općine Fažana

Turizam

Sukladno PPIŽ-u ovaj PPUO redefinira ugostiteljsko turističku djelatnost tako da je n unutar Općine Fažana kapacitet do najviše 9.800 turističkih postelja. Za izgrađena građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene moguće je povećanje površine za 20%.

PPUO-om planirana raspodjela ugostiteljsko turističkih kapaciteta, njihove vrste i njihove površine unutar građevinskih područja naselja Fažana i naselja Valbandon iskaza na je u narednoj tablici.

Područje		Vrsta	Površina (ha)	Turistički kapacitet naselja	
Oznaka	Lokacija			Fažana	Valbandon
T1-1	Fažana „Badel“ (kč. *205)	T1	0,54	150	-
T1-2	Valbadon (sjever)	T1	0,32	-	100
T1-3	Valbadon (istok)	T1	0,48	-	50
T1-4	Valbadon (jug)	T1	0,45	-	50
T2-1	Fažana „Hrvatska vatrogasna zajednica“	T2	1,65	100	-
Ostali smještajni kapaciteti u naselju		T1		395	85
Kategorija				3*/4*	3*/4*
Položaj u odnosu na prostor ograničenja				u prostoru ograničenja	
Kapacitet ukupno (turističkih postelja)				645	285
Kapacitet sveukupno (turističkih postelja)				930	

PPUO-om planirana raspodjela ugostiteljsko turističkih kapaciteta, njihove vrste i njihove površine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene iskaza na je u narednoj tablici.

Turističko razvojno područje (TRP) i Turističko područje (TP)	Vrsta	Površina (ha)	Kapacitet (broj postelja)
TRP Fažana Pineta*	T1,T2,T3	15,0	.440
TRP Fažana sjever	T2	6,0	300
TRP Villa San Lorenzo	T1	6,0	450
TRP Bi Village (sa Manerini)	T1,T2,T3	44,5	5.000
TRP MUP Valbandon	T1,T2,T3	10,8	800
TRP Valbandon jug	T2	14,1	800
Ukupno TRP-ovi	91,18	96,4	8.790

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

TP-1 Marana (zabavni centar bez smještaja)	-	0,4	-
TP-3 Barbo	T1	1,0	20
TP-4 Proština	T1	0,5	10
TP-5 Magornja	T1	1,8	25
TP-6 Stancija Belci	T1	1,98	25
Ukupno TP-ovi		5,37	80
Ukupno (TRP+TP)		99,96	8.870

Stancija Bronza, ranije planirani TP-2, je izostavljena jer se nalazi u zoni opasnog utjecaja kamenoloma Tambura.

Poslovne zone

Na području Općine Fažana planirane su dvije poslovne zone izvan građevinskog područja naselja. To su zona „San Pellegrino“ i zona „Barbo“. Poslovna zona „San Pellegrino“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i poslovne komunalno servisne namjene (K3), a Poslovna zona „Barbo“ planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja poslovne pretežito uslužne namjene (K1) i trgovačke namjene (K2).

Za Poslovnu zonu „San Pellegrino“ na snazi je UPU ove zone, a PPUO je za dio ove zone planirano reciklažno dvorište.

Za Poslovnu zonu „Barbo“ PPUO-om je planiran smještaj sljedećih građevina poslovne – pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti:

- trgovina na veliko i malo,
- skladišta robe i materijala,
- stolarski, bravarski, limarski, staklarski i dr. servisi i radionice,
- automehaničarski, autolimarski, vulkanizerski i dr. servisi i radionice za vozila i strojeve,
- skladištenje i prodaja naftnih derivata i usluge putnicima i vozilima,
- primarna prerada i pakiranje svježeg voća i povrća,
- primarna prerada i pakiranje morskih organizama,
- ugostiteljska djelatnost koja ne uključuje usluge smještaja.

Za Poslovnu zonu „Barbo“ PPUO određuje obvezu izrade UPU-a, a smjernice za njegovu izradu temelje se na odredbama za provedbu ovog PPUO-a za djelatnosti poslovne namjene.

Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine zauzimaju značajan dio područja Općine Fažana. PPUO razlučuje poljoprivredne površine u kategoriju P1, P2 i P3. Na ovim površinama nije dozvoljena stambena izgradnja.

U grafičkom dijelu PPUO-a površine oznake P1 obuhvaća osobito vrijedno poljoprivredno zemljište namijenjeno isključivo poljoprivredi i na kojem se potiče ekološka proizvodnja, a na njemu nije dozvoljeno planirati izgradnju građevina, osim iznimno mreže infrastrukture.

Vrijedno obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P2, obuhvaća poljoprivredno zemljište primjerno poljoprivrednoj proizvodnji te se na istom iznimno mogu planirati građevine za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje te iznimno građevine infrastrukturnih sustava.

Ostalo obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P3, obuhvaća obradive površine manjeg gospodarskog značaja i može se planirati za smještaj građevina poljoprivredne i stočarske proizvodnje.

Stambene građevine se mogu planirati samo unutar građevinskih područja.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake PŠ, može se planirati kao zaštitno zelenilo uz prometnice ili kao javne zelene površine, a na njima se ne može planirati građevine koje nisu u skladu s ovim PPUO-om.

Na dijelu poljoprivrednog zemljišta PPUO-m se omogućava planiranje seoskih farmi čija udaljenost o građevinskog područja ovisi o broju uvjetnih grla (UG), a što je iskazano u narednoj tablici.

Kapacitet farme - broj uvjetnih grla UG	Najmanja udaljenost (m)	
od 10 do 59 UG	50	od građevinskog područja
od 60 do 99 UG	70	od građevinskog područja
od 100 do 249 UG	200	od građevinskog područja
	50	od državne ceste
	20	od županijske i lokalne ceste
250 UG i više	500	od građevinskog područja
	100	od državne ceste
	50	od županijske i lokalne ceste

3.4. Kultura, sport i rekreacija

PPUO određuje smještaj novih polivalentnih građevina kulture, jedne unutar naselja Fažana i jedne unutar naselja Valbandon. Ove polivalentne građevine namijenjene su svim oblicima lokalnog kulturnog djelovanja (amaterska kulturno-umjetnička društva, samostalni umjetnici), ali i za organizaciju javnih manifestacija kapaciteta do 150 osoba.

Za potrebe stanovnika i zbog zanimanja turista, PPUO-om je planirano uređenje površine za sport i rekreacije na području Općine Fažana.

Površine za sport i rekreaciju planirane su unutar građevinskih područja naselja te kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ili kao negrađive površine rekreacijske namjene izvan građevinskog područja. PPUO posebno razrađuje površine za rekreaciju kao plaže uz obalu mora.

Površine planske oznake R planirane su kao opća rekreacija unutar građevinskog područja naselja Valbandon. Na ovim površinama planiraju se rekreacijski tereni te dječja igrališta s potrebnom opremom, a sve bez građevina visokogradnje. Mogu se planirati pokretne i montažne građevine pojedine bruto površine pod građevinom do 15 m² i visine građevine do 3,5 m. Unutar tih površina moguća je planirati komunalnu infrastrukturu u svrhu opskrbe rekreacijskih sadržaja (voda, javna rasvjeta).

Površine planske oznake R3 planirane su kao opća rekreacija unutar zelenih površina izvana građevinskih područja i mogu se planirati kao pješačke, jahačke, biciklističke, trim i slične staze sa pripadajućom opremom, a sve bez građevina visokogradnje.

Površina planske oznake R6 planirana je uz TRP MUP Valbandon kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene na područje postojećeg nogometnog igrališta.

Na površinama planske oznake R6 planira se sportsko rekreacijski centar temeljem UPU-a u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevna čestica je površine cca 1,68 ha,
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice do najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 08,
- unutar površine građevne čestice udaljene najmanje 15 m, a do 100 m od obalne crte mora mogu se planirati samo montažne i privremene građevine za potrebe sportskih natjecanja i sportski tereni te građevine ugostiteljske ponude, sanitarije i infrastruktura,
- unutar površine građevne čestice udaljene najmanje 100 m od obalne crte mogu se planirati građevine visokogradnje namijenjene pratećim sadržajima sporta i rekreacije (sportska dvorana, tribine, klupske prostorije i sl.), ali ne i smještajne građevine,
- visina sportske dvorane i tribina je najviše 10 m,

- udaljenost građevine visokogradnje od granice građevne čestice je najmanje 5,0 m,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od 5,5 i pješački trak od 1,5 m obostrano uz kolnik,
- građevna čestica 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 s PPUO-om,
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao parkovno zelenilo.

Uređene plaže

(1) Površine uređenih plaža planiraju se na dijelovima građevinskih područja uz obalu i to kao sastavni dio građevinskog područja naselja Fažana (R7-1) i/ili kao sastavni dio građevinskog područja TRP-a te kao dio izdvojenog g.p. izvan naselja sporta i rekreacije s uređenom plažom (R7-2).

(2) Površine planske oznake R7-1 u grafičkom dijelu PPUO-a su područja uređenih plaža unutar građevinskog područja naselja Fažana. Ove uređene plaže nalaze se prostorno uz morsku obalu ispred središta naselja Fažana i ispred bivše tvornice „Badel“, a obuhvaćene se UPU-om naselja Fažana (SNIŽ br. 7/07),

(3) Smjernice za planiranje uređene plaže R7-1 su:

- min. površina građevne čestice pojedine uređene plaže, posebno se ne određuje, a max površina istovjetna je površini zone,
- koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivost kis su najviše 0,10,
- površina plaže se određuje sa 6 m² po kupaču (faktor vremenske istodobnosti je 0,7),
- omogućava se postavljanje opreme kupališta i urbane opreme (tuševi, WC-i, kabine za presvlačenje, klupe, stolovi, koševi za otpad, informativne ploče, vodeni tobogani i sl.) te objekata za nadzor plaže,
- moguća je izgradnja sportskih i rekreacijskih terena u razini tla,
- moguća je izgradnja otvorenih bazena površine do 100 m² i ukopanih u tlo,
- moguća je izgradnja i postavljanje građevina sa sadržajima ugostiteljske ponude, površine do 100 m² i pripadajućih terasa do 50 m², katnost P, visine 3,0 m do gornje kote vijenca građevine,
- međusobna udaljenost građevina je najmanje 15 m, a njihova udaljenost od obalne crte najmanje 15 m,
- obavezna je izgradnja obalne pješačke šetnice min širine 3m, rampi i stubišta za prilaz moru, pristupačnih osobama otežane pokretljivosti,
- obavezna je izgradnja komunalne infrastrukture,
- moguće je postavljanje rekreacijskih sadržaja na moru (pontoni za sunčanje i sl.),
- površine morskog akvatorija 300 m od obalne crte namijenjene su za kupanje, rekreaciju i sportove na i u moru, a mogu biti označene su i zaštićene plutačama.

(4) Uređene plaže kao sastavni dio TRP-a planiraju se u skladu s uvjetima TRP-a u kojem se iste nalaze.

(5) Površina planske oznake R7-2 planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sporta i rekreacije s uređenom plažom, obuhvaćena je UPU-om turističke zone Bi Village (SNIŽ br 6/17), a predmetno građevinskog područje planira se temeljem sljedećih smjernica:

- ukupna površina ove zone je 1,8 ha unutar koje je i postojeća k.č.br. 344,
- područje 25 m od obalne crte namijenjeno je za sunčalište i uređeno kupalište sukladno važećim standardima i Pravilniku o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati (NN 50/95),
- površine morskog akvatorija 300 m od obalne crte namijenjene su za kupanje, rekreaciju i sportove na i u moru, a mogu biti zaštićene plutačama,

- na udaljenosti većoj od 25 m od obalne crte mogu se planirati rekreacijska i dječja igrališta, tuševi, kabine za presvlačenje, sanitarni čvorovi, fitness na otvorenom i sl. plažni sadržaji,
- na udaljenosti većoj od 25 m od obalne crte mogu se planirati prijenosne građevine gotove konstrukcije ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti (točionici, prodaja suvenira, masaža i slično) koje nisu čvrsto povezane s tlom,
- unutar ukupne površine ove zone moguće je planirati najviše dvije prijenosne građevine gotove konstrukcije su površine do 100 m² i pripadajućih terasa do 50 m², katnosti P, visine 3,0 m do gornje kote vijenca građevine,
- nije moguće planirati zatvorene sportske građevine niti gradnju građevina visokogradnje,
- postojeću građevinu na k.č.br. 344 može se prenamijeniti i rekonstruirati unutar postojećih gabarita,
- područje se oprema svom komunalnom svom infrastrukturom,
- površina se priključuje na javnu prometnicu i mora imati osigurano javno parkiralište za min. 160 automobila, koje se planira min. 50 m od obalne crte,
- planira se izgradnja obalne šetnice širine min. 3 m, a ona, kao i sve pješačke površine, opremaju se javnom rasvjetom,
- sve građevine i površine te pristup moru moraju biti pristupačni i omogućiti kretanje osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima,
- min. 60% površine građevne čestice se uređuje kao parkovno zelenilo, a min. 40% površine autohtonim krošnjastim stablima,
- planirane djelatnosti ne smiju stvarati nepovoljne utjecaje na okoliš.

Prirodne plaže

Površine označene planskom oznakom R7-3 u grafičkom dijelu PPUO-a planirane su kao prirodne plaže izvan građevinskog područja, a uz TRP Fažana Pineta.

PPUO-om su prirodne plaže planirane kao površine rekreacije u obalnom pojasu širine najmanje 15 m. Ovo su površine namijenjene rekreaciji, na kojima nije dozvoljeno građenje, osim postavljanja pokretnih i montažnih sadržaja pod sljedećim uvjetima:

- pokretni i montažni sadržaji se mogu postavljati samo u razdoblju kupališne sezone, a nakon tog vremena moraju se ukloniti s plaže, bez posljedica na okoliš,
- pokretni i montažni sadržaji mogu se postavljati udaljeni najmanje 10 m od obalne crte mora,
- pojedinačno dozvoljene bruto tlocrtna površine pokretne ili montažne građevine je najviše 15 m² i najviše visine 3,5 m.

Područje prirodne plaže se infrastrukturno ne oprema, a mora biti nadzirano, neograđeno i pristupačno s kopnene i morske strane.

3.5. Uvjeti korištenja prostora

Osnovni zadatak ovog PPUO-a nije promjena granica građevinskih područja naselja, već PPUO-om pobliže odrediti uvjeti za planiranje koji će biti kvalitetne smjernice za izradu UPU-ova te za odrediti preduvjet neposredne provedbe PPUO-a kroz akte za uređenje prostora i gradnju u Općini Fažana.

Uvjeti korištenja prostora određuju se ovim PPUO-om, prostornim planovima užih područja koji su na snazi u vrijeme donošenja ovog PPUO-a ili koji će se sa njime morat usuglasiti te UPU-ima čiju izradu obvezuje ovaj PPUO.

- Prostorni planovi užih područja koji su u trenutku donošenja ovog PPUO-a na snazi:
 - UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
 - UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07).

- UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08),
- UPU Poduzetničke zone San Pellegrino („Službene novine Istarske županije“ br. 3/09),
- UPU Nogometnog centra R8₁ („Službene novine Istarske županije“ br. 6/15),
- UPU Trgovačkog centra K2 („Službene novine Istarske županije“ br. 9/15),
- UPU Turističke zone Bi Village („Službene novine Istarske županije“ br. 6/17),
- DPU Fažana jug („Službene novine Istarske županije“ br. 19/06),
- DPU Groblje, („Službene novine“ Istarske županije br. 03/09).
- Prostorni planovi koji se obvezno usuglašavaju s PPUO-om ili stavljaju izvan snage
 - UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
 - UPU Turističke zone Villa San Lorenzo („Službene novine Istarske Županije“ br. 1/08) na dijelu koji obuhvaća UPU Trgovačkog centra,
 - UPU Poduzetničke zone San Pellegrino („Službene novine Istarske županije“ br. 3/09) na dijelu komunalne namjene (K3),
 - DPU Fažana jug („Službene novine Istarske županije“ br. 19/06).
 - UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07).
- UPU-ovi čiju izradu obvezuje ovaj PPUO
 - UPU Fažana Pineta
 - UPU Fažana sjever
 - UPU Manerini
 - UPU MUP- Valbandon
 - UPU Ribnjak
 - UPU Valbandon
 - UPU Valbandon – jug
 - UPU Luke Fažana
 - UPU polivalentne dvorane (D8),
 - UPU Hrvatske vatrogasne zajednice (T2-1)
 - UPU DVD-a (D1)
 - UPU informativnog punkta – terminal NP Brijuni (NP)
 - UPU "Proštin" (TP-4)
 - UPU "Magornja" (TP-5)
 - UPU "Stancija Belci" (TP-6)
 - UPU "Barbo" (TP-3 i K1,K2)

3.6. Razvoj infrastrukture

Funkcionalno povezivanje osnovnih sadržaja u prostoru Općine Fažana, međusobno i unutar njih samih. PPUO-om su planirane mreže, koridori i građevine sustava prometnica i ostale komunalne infrastrukture. Infrastrukturni sustavi Općine Fažana prikazani su na kartografskim prikazima grafičkog dijela PPUO-a u mjerilu 1:25000. Ovi sustavi su nužan preduvjet unapređenja kvalitete prostora stanovanja, boravka i rada u Općini Fažana.

Sva građevinska područja Općine Fažana moraju imati osiguranu najmanje osnovnu infrastrukturu, koja se sastoji od pristupa građevnoj čestici, opskrbe pitkom vodom, građevine za odvodnju otpadne vode i niskonaponske električne mreže.

Komunalnu infrastrukturu u pravilu se planira izvan kolnih površina javnih razvrstanih cesta, a u njihovom zelenom pojasu.

Sva građevinska područja u naseljima Fažana i Valbandon te u području posebnih ograničenja ZOP-a Općine Fažana moraju biti visoko uređeno građevinsko zemljište s uređajima za pročišćavanje otpadnih voda (III kategorija).

Cestovni prometni koridori i građevine

Prometni koridori i građevine cestovnih prometnica PPUO-om se neposredno povezuju na postojeću i planiranu mrežu cestovnih prometnica susjednih općina i gradova te preko njih na autocestu (istarski ipsilon) i širi prostor.

Cestovni promet PPUO određuje koridorima i građevinama postojećih i planiranih cesta s njihovim minimalnim profilima te drugim tehničkim i sigurnosnim obilježjima. To su sljedeće ceste:

- županijske ceste,
- lokalne ceste,
- ostale nerazvrstane ceste.

Za svaku od PPUO-om utvrđenih kategorija cestovnih prometnica određen je njihov minimalni koridor u kojeg se smještaju kolnici i ostala komunalna infrastruktura.

Za Općinu Fažana od posebnog je značaja planirana obilaznica izvan građevinskog područja naselja Fažana i naselja Valbandon.

S ciljem ostvarivanja kvalitetnije sigurnosti cestovnog prometa planirana su i raskrižja glavnih cesta s kružnim tokom (rotor).

Smještaj vozila za svaku građevnu česticu rješava se unutar građevne čestice u garaži ili parkiralištu odnosno građevne čestice ili na drugoj čestici uz uvjete određene PPUO-om. Za svaku građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje temeljem naredne tablice.

Namjena - djelatnost	Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta
industrijska (proizvodna i servisna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m2 BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m2 BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	30 / na 1000 m2 BPP (prema posebnim propisima ovisno o kategoriji)
ugostiteljska	1 / na 20 m2 BPP, odnosno 40 / na do 1000 m2 BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1,5 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m2 BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	1,5 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

Smještaj gospodarskih vozila s više od dvije osovine, samohodnih građevinskih strojeva i autobusa ne može se osigurati unutar građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon, već samo u drugim građevinskim područjima predviđenim ovim PPUO-om i UPU-ima.

Iznimno, smještaj vozila s više od dvije osovine i autobusa unutar naselja Fažana moguć je na površini namijenjenoj Informativnom punktu i prometnom terminalu za NP Brijuni te površini namijenjenoj Dobrovoljnom vatrogasnom društvu. Smještaj turističkih autobusa moguć je i unutar građevnih čestica turističke namjene.

Promet morem

Na području Općine Fažana planirane su sljedeće površine i građevine za promet morem:

- morske luke otvorene za javni promet

- luka županijskog značaja Fažana (planirana)
- luka lokalnog značaja Valbadon (postojeća)
- sidrište u Fažanskom kanalu
- lučko područje za javni promet županijskog značaja.

Lučka područja se sastoje o morskog i od kopnenog dijela. Kopneni dijelovi lučkih područja su izdvojenih građevinskih područja namijenjenih obveznim funkcionalnim sadržajima luke na kopnu. Planira se u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Dio kopnenog područja luke Fažana namijenjen je za potrebe Nacionalnog parka Brijuni, kao njegov obalni receptivni punkt (u grafičkom dijelu PPUO-a oznake RP).

Kopneni dio lučkog područja luke Valbandon PPUO-om je određeno samo za građevine infrastrukture, a bez građevina visokogradnje.

Vodnogospodarski sustav

Za vodoopskrbu područja Općine Fažana služe vodospreme "Carpi", "Magornja" i "Belci". Postojeći kapaciteti će se povećati sukladno planiranim kapacitetima utvrđenima ovim PPUO-om na istim lokacijama vodosprema i u istim koridorima cjevovoda s većim profilima.

Sustav odvodnje otpadnih voda Općine Fažana planiran je kao razdjelni, što znači sustav odvodnje otpadnih voda odvojen od sustava oborinske kanalizacije.

Kanalizacijska mreža Općine Fažana povezuje se u zajednički sustav odvodnje otpadnih voda susjednih gradova. PPUO-om se sve otpadne vode transportiraju putem CS Badel na postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Peroj, koji je na području Grada Vodnjana.

Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja moraju se priključiti na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, pod uvjetima utvrđenim ovim PPUO-om i posebnim propisima.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje, iznimno za građevine do opterećenja 10 ES, dopušta se zbrinjavanje otpadnih voda u nepropusnim sabirnim jamama.

Oborinska odvodnja će se gravitacijski skupljati kolektorom planiranim unutar koridora svih postojećih i planiranih ulica te usmjeravati prema ispustima ili upojnim bunarima uz prethodno odgovarajuće pročišćavanje.

Dio oborinske odvodnje moguće je koristiti kao tehnološku vodu tj. sakupljati u posebni spremnik za tehnološke potrebe (požar, polijevanje zelenih površina i ulica te sl.).

Rješenje odvodnje bujičnih voda Fažane rješava se odvodnim kanalima povezan na postojeći odvodni kanal Valbandon s ispustom u more.

Elektroopskrba

Opskrba električnom energijom područja Općine Fažana PPUO određuje iz postojeće transformatorska stanica koja će se, nakon priključenja na planirani 110 kV dalekovod na trasi Guran-Fažana, rekonstruirati sa sustava 35/10 kV na sustav 110/20 kV, računajući na kapacitete za plansko razdoblje do 2040. godine.

PPUO-om je za područje Općine Fažana planiran prijelaz na sustav 20 kV mreže, koja će unutar građevinskih područja biti isključivo kablirana.

U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja i porast potrošnje električne energije PPUO, sukladno posebnim uvjetima poduzeća za distribuciju električne energije, omogućava gradnju novih 20/0,4 kV trafostanica i 20 kV kabela mreže.

3.7. Postupanje s otpadom

Gospodarenje otpadom na području Općine Fažana provodi u skladu Planu gospodarenja otpadom Općine Fažana i Planom gospodarenja otpadom na području

Istarske županije. Razvoj sustava gospodarenja otpadom temelji se na razvoju strukture za prikupljanje otpada te na edukacija javnosti i popularizaciji selektivnog odlaganja otpada.

Za svaku građevnu česticu mora se planirati površina i uređaj za privremeno prikupljanje odvojenog otpada, pristupačno komunalnim vozilima.

Na području Općine Fažana planirano je izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, a PPUO određuje lokaciju reciklažnog dvorišta na području Poslovne zone San Pellegrino.

Otpad Općine Fažana zbrinjava na odlagalištu Kaštijun koje je planirano na području Grada Pule.

3.8. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

Na području Općine Fažana PPUO-om su određene sljedeće mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina:

- uvjeti zaštite prirode
- mjere očuvanja biološke raznolikosti
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti
- mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine

Mjerama očuvanja i revitalizacije kulturne baštine obuhvaćene su urbane cjeline, etno zone, kultivirani agrarni krajolik, arheološke i hidroarheološke zone i lokaliteti, te civilni i sakralni kompleksi i pojedinačne građevine.

3.9. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području Općine Fažana PPUO-om su određene sljedeće mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- mjere zaštite tla,
- mjere zaštite zraka,
- mjere zaštite voda i mora,
- mjere zaštite od mora
- mjere zaštite od buke.

3.10. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Na području Općine Fažana, temeljem zahtjeva nadležne Državne uprave za spašavanje u Pazinu, PPUO-om su određene sljedeće mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća:

- uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva,
- mjere zaštite i spašavanja,
- mjere civilne zaštite.

3.11. Mjere zaštite od požara

Na području Općine Fažana određene su PPUO-om mjere zaštite od požara koje se temelje na zahtjevima nadležne Policijske uprave u Puli.

3.12. Grafički dio

Grafički dio PPUO-a sadrži sljedeće kartografske prikaze:

Kartografski prikazi u mj 1 : 25 000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- 2.1 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Promet
- 2.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Pošta i telekomunikacije
- 2.3 A. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Vodoopskrba

- 2.3 B INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Odvodnja
 - 2.4. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – Energetski sustav
 - 3.1 UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
– Područja posebnih uvjeta korištenja - Ekološka mreža
 - 3.2 UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
– Područja posebnih uvjeta korištenja - Graditeljska baština
 - 3.3 UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
- Područja posebnih ograničenja u korištenju, Krajobraz
 - 3.4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
- Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
- Kartografski prikazi u mj 1 : 5000
4. (4.A – 4.B) GRAĐEVINSKA PODRUČJA