Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1
51000 Rijeka
Tel.: 051/372 372

VI. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana

Odredbe za provođenje

Prijedlog plana za javnu raspravu

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA **OPĆINA FAŽANA**
_načelnik:	Radomir Korać
_izrađivač plana :	**Plan 21 d.o.o.**
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_koordinator Plana u ime nositelja izrade	Ivan Orović dipl.iur.
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	
_oznaka elaborata	07/20
_datum i mjesto izrade	Rijeka, veljača 2021.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija
Općina Fažana

Naziv prostornog plana:

VI. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Fažana

Odluka o izradi:

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava:

Javni uvid održan:
od:
do:

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Ivan Orović dipl.iur.

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

br. suglasnosti klasa: ur.broj: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
07/20

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.
Anja Maglica, mag. ing. aedif.

Suradnici:

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

Aleksej Mišan

Datum:
veljača 2021.

Crveno – dodaje se
~~Prekriženo~~ – briše se

Napomena: Radi usklađenja sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Fažana, numeracija Odredbi za provođenje započinje s člankom 2.

Članak 2.

Elaborat VI. IZMJENA I DOPUNA PPUO-a, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

I. ODREDBE ZA PROVEDBU

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi u mj 1 : 5000

4.A GRAĐEVINSKA PODRUČJA
4.B GRAĐEVINSKA PODRUČJA

III. OBRAZLOŽENJE

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) – 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**

- 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, T1-5, T1-6 – 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 ($R8_1$),
  - sportski centar Valbandon ($R8_2$),
- 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).

2. **Površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja**

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene:
  - Poslovna zona „San Pellegrino“ proizvodne pretežito zanatske 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 Valbandon 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 Magornja (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)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja kopneni dio luke Valbandon (LOK)
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja infrastrukturni sustavi (IS).

3. Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina izvan građevinskih područja

- Cestovni prometni koridori i građevine
- Površine luka javnog prometa:
- lučko područje luke otvorene za javni promet županijskog značaja Fažana (morski dio)
- lučko područje luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Valbandon (morski dio)
- dio luke otvorene za javni promet Fažana za potrebe Nacionalnog parka Brijuni – receptivni punkt (RP),
- izdvojeno lučko područje (luke otvorene za javni promet županijskog značaja Fažana,
- sidrište u Fažanskom kanalu (S),
- područje pomorskih plovnih putova.
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture,
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi).

4. Ostale površine izvan građevinskih područja

- 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),
- unutarnje obalno more,
- vodotoci – uređeni kanal.

Sve namjene i građevinska područja iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:2500 te na odgovarajućim kartografskim prikazima br.4.A i 4.B Građevinska područja u mj. 1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina u ovom PPUO prikazan je u Tablici 1.

Tablica 1.

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		27,6	2,0%
	neuređeni neizgrađeni dio GP		19,9	1,5%

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 - poslovna – pretežito uslužna i pretežito 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,	70,3	5,1%
	ugostiteljsko-turistička namjena - turističko područje		**TP**	**5,7**	**0,4%**
	sportsko rekreacijska namjena s uređenom plažom		**R7-2**	**1,8**	**0,1%**
	Polivalentni sportski centar		**R6**	**1,7**	**0,1%**
	Infrastruktura		**IS**	**0,5**	**0,0%**
		trafostanica, toplana i sl.	IS	0,5	0,0%
	kopneni dio luke Valbandon		**LOK**	**0,4**	**0,0%**
	groblje		**G**	**4,2**	**0,3%**
1.3.	**Ostale površine izvan građevinskog područja - ukupno**			**1043,5**	**76,3%**
	eksploatacijska polja - kamen		**E3**	**3,8**	**0,3%**
	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	21,0	1,5%
	Ostale poljoprivredne i šumske površine - UKUPNO		**PŠ**	**21,0**	**1,5%**
	KOPNO UKUPNO			**1368,0**	**74,3%**
	VODNE POVRŠINE – MORE UKUPNO			**474,0**	**25,7%**
	OBUHVAT PPUO FAŽANA SVEUKUPNO			**1842,0**	**100,0%**

Članak 7.

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljoprivredne površine, šumske površine, rekreacijske površine, rekreacijski pojas mora, područje pomorskih plovnih putova, površine luka javnog prometa, koridori i građevine namijenjene prometu, telekomunikacijama, vodoopskrbi i odvodnji, vodne površine, elektroopskrbe te površine mjesnog groblja.

Prevladavajuća namjena utvrđena je na području gdje je jedna od funkcija pretežita i iznosi više od 51% određene površine; to su građevinska područja naselja (stanovanje i središnje funkcije naselja - javne i društvene djelatnosti), izdvojena građevna područja izvan naselja ugostiteljsko turističkih namjena (turizam i ugostiteljstvo), izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namjene mala privreda i obrtništvo (proizvodno servisni i obrtnički pogoni). Na područjima prevladavajuće namjene mogu se planirati i druge namjene, ako kao takve neće umanjiti mogućnost razvoja ili uvjete rada građevina pretežite namjene.

Granice građevinskih područja utvrđene su u grafičkom dijelu PPUO-a na kartografskim prilozima br.1. u mj. 1:25.000 te br. 4.A i 4.B u mj. 1:5000 Grafičkog dijela PPUO-a.

Unutar granica građevinskih područja, na kartografskom prilogu br.4.A i 4.B. grafičkog dijela PPUO, utvrđena su i područja izgrađenog i neizgrađenog - uređenog i neuređenog dijela naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja. Područje izgrađenog dijela naselja je ono područje unutar kojeg se nalaze izgrađene građevine i uređeni prostori, bez obzira na namjenu pojedinih građevina, a utvrđeno je na način koji je sukladan odredbama Zakona i PPIŽ-a.

2. Uvjeti za uređenje prostora

2.1. Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica

Članak 8.

Pod interpolacijom, prema ovim Odredbama, smatra se izgradnja:

- građevina koji su s dvjema ili trima stranama vezane uz susjedne postojeće građevine - ugrađene građevine,
- građevina koji su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće građevine - poluugrađene građevine.

Svaka građevna čestica mora imati priključak na prometnu površinu (javnu površinu, nerazvrstanu cestu, površinu u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površinu na koju je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, odgovarajući broj parkirališta) te osiguranu pitku vodu, odvodnju i nisko naponsku električnu mrežu u skladu s ovim PPUO-om.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stava smatra se i složena građevina, kada su funkcionalno i/ili tehnološki povezane u jednu cjelinu za određenu namjenu. Mogućnost izgradnje složene građevine na jednoj građevnoj čestici odrediti će se urbanističkim planom uređenja (nadalje: UPU).

Iznimno, od prethodnog stavka, moguća je gradnja i složene građevine, neposrednom provedbom ovog PPUO-a, ali samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskim oznakom (M2) (prikazano na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000) i samo u slučaju kada se cijela površina planira kao jedinstvena građevna čestica.

Na jednoj građevnoj čestici mogu se uz osnovnu građevinu graditi garaže i pomoćne građevine, sukladno odredbama ovog PPUO-a.

<u>Oblik i veličina građevnih čestica</u>

Članak 9.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu sa koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike

zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Članak 10.

Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim Odredbama.

Članak 11.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1:5, a najmanja širina građevne čestice, mjereno na građevnom pravcu, ne može biti manja od:

- 8,0 m za ugrađene građevine,
- 12,0 m za poluugrađene građevine
- 15,0 m za slobodnostojeće građevine.

Iznimno, odstupanja od gore navedenih normi mogu se planirati kod interpolacija u postupku izrade UPU-a.

Izgrađenost i iskorištenosti građevne čestice

Članak 12.

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, a odnosi se na zemljište pod građevinom, na način kako je to određeno posebnim propisom.

Pod iskorištenosti građevne čestice, prema ovim Odredbama, smatra se odnos ukupne GBP građevine i površine građevne čestice.

Odredbe iz prethodnih stavaka primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja na području obuhvata ovog PPUO-a.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (kig) i koeficijentom iskorištenosti čestice (kis).

Članak 13.

Izgrađenost građevne čestice izražena kao kig ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice, utvrđene prema Odredbama ovog PPUO-a.

Površina gradivog dijela građevne čestice

Članak 14.

Površina gradivog dijela građevne čestice, kao pojma utvrđenog posebnim propisom, određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i položaju građevina na susjednim građevnim česticama.

Članak 15.

Površina gradivog dijela građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je s jedne, ili s više strana, određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, a najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže.

Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice mora se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a sa slobodne strane određuje se u skladu s prethodnim stavkom.

Članak 16.

Udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim Odredbama ukoliko građevina iz posebnih razloga (dijelovi građevine koji moraju sukladno posebnim propisima prelaze visinu od 10 m), pri čemu udaljenost od granice građevne čestice mora iznositi najmanje polovicu visine građevine (h/2).

Visina i broj etaža građevina

Članak 17.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (unutarnje sjecište vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe), čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

Visina građevine iz prethodnog stavka ne može biti veća od 10 m, dok ukupna visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje zgrade, do najviše kote krova (sljemena) ne može biti viša od 12,0 m.

Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana na najmanjoj udaljenosti između građevine i javno prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m.

Pod konačno uređenim terenom, u smislu ovih Odredbi, smatra se kota novo projektiranog terena u odnosu na najnižu kotu postojećeg terena (zatečenog), uz pročelje zgrade, a koja ne može biti veća od 0,5 m.

Članak 18.

Nadzemnom etažom, se u smislu ovih Odredbi, smatra suteren (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk).

Podzemnom etažom se prema ovim Odredbama podrazumijeva podrum (Po). Dijelovi (etaže) građevine u smislu ovih Odredbi su:

- prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,10 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena.
- suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
- podrum (Po) je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,
- potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova i čiji je nadozid najviše 1,2 m.

Članak 19.

Građevnim pravcem se, prema ovim Odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici u odnosu na okolne prometne i druge javne površine (parkove, zelene površine i sl.), na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje dvije najistaknutije točke pročelja.

Regulacijskim pravcem se, prema ovim Odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevne čestice prema dodirnoj javnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca.

Građevni pravac, ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od (h/2) za građevine više od 10 m. Građevni pravac određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacijskog pravca u sljedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko se građevina planira u blizini građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca veća od 15 m,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna udaljenost građevnog od regulacijskog pravca, veća od 15 m.

Kod građevina koje se planiraju kao građevine u nizu, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 5 m odnosno ne manje od h/2 za građevine više od 10 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacijskog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

Udaljenost od regulacijskog pravca može biti i drugačija od određene ovim Odredbama, ali samo kod razvrstanih cesta (lokalnih, županijskih i državnih) sukladno posebnim uvjetima tijela nadležnog za razvrstane ceste.

Članak 20.

Kod interpolacija novih ili rekonstrukcije postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja se građevni pravac određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina.

Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

Članak 21.

Građevina može imati jedan ili više građevnih pravaca.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor, poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i poseban građevni pravac za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje.

Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina koje se sastoje od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu.

Članak 22.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, kod kojih se građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacijskim pravcem, vijenci, oluci, strehe krovova, i balkoni mogu se graditi i izvan regulacijskog pravca, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa, odnosno ako se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ali ne više od 1,0 m od građevnog pravca.

Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali na način da ne ometa odvijanje prometa.

Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice, do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina

Članak 23.

Pri građenju građevina moraju se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja i drugih površina izdvojenih namjena, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim Odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i elementi za natkrivanje ulaza.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije na krovu građevine ili na građevnoj čestici, kao pomoćna građevina, sve u okviru površine gradivog dijela čestice.

Reklame, natpisi, izlozi i vitrine moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru na koji se postavljaju, u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

Planiranje i rekonstrukcija građevina unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana moguće je samo uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici

Članak 24.

Smještaj vozila kod građevnih čestica svih vrsta i namjena građevina koje imaju neposredni kolni pristup s javno prometne površine, rješavaju se unutar građevne čestice u garaži ili otvorenom parkiralištu.

Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

Tablica 2.

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~~10 / 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)

Članak 25.

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

Iznimno, smještaj vozila s više od dvije osovine i autobusa moguć je na površini namijenjenoj Informativnom punktu i prometnom terminalu za NP Brijuni i površini namijenjenoj Dobrovoljnom vatrogasnom društvu (D1).

Članak 26.

Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u pomoćnoj građevini - garaži unutar površine gradivog dijela čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

Iznimno, za površin~~u~~e unutar građevinskog područja naselja Fažana planske oznake N1, T1-5, T1-6 i T1-1 moguće je koristiti parkiralište na drugoj čestici na udaljenosti do 200 m od predmetne čestice, pod uvjetom da se s vlasnicima tih čestica prethodno urede odnosi koji su vezani za provedbu prostornog plana, odnosno građevinske dozvole.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Članak 27.

Građevna čestica može biti ograđena.

Ograde oko građevne čestice treba planirati kao zidane, zidano žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Članak 28.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 metara, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 metar visine) i transparentne ograde, kada takva ograda može imati visinu do 2,0 m.

Iznimno,ograde mogu biti i više od 1,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice ili trga.

Kod građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka s razlikom u visini terena preko 0,5 metara, ograda može na pojedinim dijelovima terena, ako se ista podudara s potpornim zidom, biti viša od dva metra.

Visina ograde iz ove članka mjeri se od kote konačno uređenog terena i to:

- kod ograde na regulacijskom pravcu od terena uz ogradu izvan građevne čestice,
- kod drugih ograda (prema susjednim građevnim česticama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne i pješačke površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Članak 29.

Pomoćnim građevinama, prema ovim Odredbama, smatraju se građevine kao što su garaže, vanjski bazeni površine do 100 m2 i ukopani u tlo, sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula, spremišta, drvarnice, cisterne, spremnici plina (UNP) kapaciteta do 5 m3,

septičke jame ili slične građevine te iznimno građevine poljoprivredne namjene (isključivo za vlastite potrebe kao što su pčelinjaci, sjenici, peradarnici i sl.).

Vanjski bazeni površine veće od 100 m2 ne smatraju se pomoćnim građevinama, već građevinama prateće namjene, npr. građevinama ugostiteljsko turističke namjene, koji se mogu planirati uz sljedeće uvjete:

- dubina bazena je najviše 1,5 m,
- udaljenost bazena od granice građevne čestice je najmanje 3 m,
- bazeni se mogu se natkriti laganom konstrukcijom visine najviše 3 m,
- površina bazena se uračunava u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine moraju se graditi unutar površine gradivog dijela građevne čestice, a kada se grade unutar površine gradivog dijela građevne čestice na prostoru uz granicu čestice (kod ugrađenih ili poluugrađenih građevina), mogu imati visinu i etažnost određene za garaže (koje nisu javne garaže).

Pomoćne građevine poljoprivredne namjene s izvorima onečišćenja (staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci, gnojišne jame i sl.) mogu se graditi samo u rubnim neizgrađenim dijelovima naselja i izdvojenih dijelova naselja.

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 30.

Na području obuhvata PPUO-a planiraju se sljedeće građevine od važnosti za Državu i Istarsku županiju:

Građevine od važnosti za Državu

- magistralni plinovod za međunarodni transport Platforma „Ivan K - terminal Pula (DN 500, radnog tlaka 75 bara - postojeći)
- građevine i drugi zahvati u prostoru u sklopu strateških investicija i projekata Države određenih prema posebnim propisima.

Građevine od važnosti za Istarsku županiju

- turistička razvojna područja: Fažana Pineta, Fažana sjever, Villa san Lorenzo, Bi Village, MUP Valbandon, Valbandon jug,
- eksploatacijsko polje Tambura,
- županijska cesta Ž 5115 A.G. Pula - Fažana - Peroj – T.L. Barbariga (postojeća),
  županijska cesta Ž 5192 Fažana (Ž5115) – Marana – Vodnjan (D75 – postojeća),
- obilaznica Fažane (prespoj Ž5115 – planirana),
- luka otvorena za javni promet županijskog značaja Fažana (planirana),
- izdvojeno lučko područje, sidrište u Fažanskom kanalu,
- morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Valbandon (postojeća),
- spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći),
- transformatorska stanica Fažana 110/20 kV (rekonstrukcija postojeće 35/10(20) kV,
- dalekovod 110 kV Guran-Fažana (planirani),
- dalekovod 35 kV s pripadajućim transformatorskim stanicama.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 31.

Projekcija broja stanovnika u općini Fažana za 2025. g. jest 3.880 stalnih stanovnika.

Povremenim stanovnicima, kojih na području Općine Fažana ima 1.230, u smislu Odredbi ovog PPUO-a, smatraju se vlasnici i korisnici građevina (stambenih jedinica) na području obuhvata ovog PPUO-a, a koji nemaju boravište ili prebivalište na području Općine Fažana, već takve građevine koriste za odmor i/ili za radove u poljoprivredi, a koje su utvrđene popisom stanovništva 2011. g.

Fažana je jedinstveno statističko naselje na području obuhvata ovog PPUO-a, a sastoji se od izdvojenih dijelova naselja Fažane, Valbandona, Štancije Barbo i Šuride.

Područje Općine Fažana obuhvaća u cijelosti katastarsku općinu Fažana, kao i dio katastarske općine Štinjan.

Namjena građevinskih područja naselja

Članak 32.

Građevinska područja naselja Fažana i Valbandon planiraju se na način da se osiguraju uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

Građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Stancije Barbo i Šurida namijenjena su stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.

Unutar građevinskih područja naselja moguć je, uz stanovanje, smještaj i drugih djelatnosti koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu djelatnost, a kao što su ugostiteljstvo i turizam, trgovina, usluge, rekreacija i sl.

Unutar granica građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon te izdvojenih dijelova naselja Stancije Barbo i Šurida mogu se planirati i turizam i ugostiteljstvo (osim turističkih naselja, apartmanskih naselja, kampova i diskoteka), obrtničke - servisne djelatnosti (osim automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih djelatnosti iz članka 52. ovih Odredbi koje ometaju stanovanje) te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapeutskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.) i to u sklopu stambenih građevina, ili u građevinama na zasebnim građevnim česticama.

Stambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini, ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju.

Stambenom građevinom smatrati će se građevina koja ima najviše 6 (šest) prostornih jedinica, među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti (poslovne jedinice).

Višestambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju i ima više od 6 prostornih jedinica, među kojima pretežiti broj moraju biti stambene jedinice, a manji broj mogu biti prostorne jedinice namijenjene obavljanju poslovnih djelatnosti, koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu. Višestambene građevine mogu se graditi samo unutar granice građevinskog područja naselja Fažana i granice građevinskog područja naselja Valbandon.

Na području obuhvata ovog PPUO-a ne planira se izgradnja novih višestambenih građevina (građevina s više od 6 prostornih jedinica) na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, a u izgrađenim dijelovima se izuzetno dozvoljava na građevnim česticama većim od 2.000 m2.

Poslovno-stambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina u kojoj je udio poslovne namjene u odnosu na stambenu pretežit, ali ne i apsolutan.

Stambene građevine prema načinu gradnje, unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, grade se kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine.

Višestambene, poslovno-stambene, javne i društvene, sportsko rekreacijske te građevine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, prema načinu gradnje grade se kao slobodnostojeće građevine.

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, moguća je gradnja i poluugrađenih i ugrađenih građevina i to:

- poslovno-stambenih, javnih i društvenih te građevina poslovnih namjena unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (M2), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje,
- višestambenih građevina samo unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1), ukoliko Općinsko vijeće usvoji idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje s navedenim načinom gradnje.

Unutar građevinskog područja naselja moguće je formirati građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene za gradnju građevina vrste hotel (T1) i vrste turističko naselje (T2) ukupne površine do najviše 20% građevinskog područja naselja.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana i izgrađenog građevinskog područja dijela naselja Valbandon građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

Veličina građevnih čestica

Članak 33.

Kod stambenih građevina veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m2 do maksimalno 2.000 m2. Iznimno, kod interpolacija unutar zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice, ukoliko je ista manja od 250 m2, do maksimalno 1.000 m2.

Veličina građevnih čestica višestambenih građevina ne može biti manja od:

- 2.000 m2 za slobodnostojeće građevine,
- 1.000 m2 za poluugrađene,
- 600 m2 za ugrađene građevine,

a najveća građevna čestica se ne određuje.

Veličina građevnih čestica poslovno-stambenih građevina ne može biti manja od:

- 1.000 m2 za slobodnostojeće građevine,
- 800 m2 za poluugrađene,
- 600 m2 ugrađene građevine,

a maksimalna veličina se ne određuje.

Kod gospodarskih građevina (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih) unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m2 do maksimalno 5.000 m2.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih (osim dvorana) te poslovnih građevina administrativne, kulturne, uslužne, ugostiteljske djelatnosti: (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstvene, odgojno-obrazovne, socijalne zaštite i sl. namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m2, do maksimalno 10.000 m2. Iznimno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 50 m2 do maksimalno 5.000 m2.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih te poslovnih građevina trgovačke i zabavne djelatnosti, kao i kod izgradnje dvorana (sportskih, kulturno-umjetničkih, polivalentnih i sl.) unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 2.000 m2, do maksimalno 20.000 m2. Iznimno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m2, do maksimalno 10.000 m2, a za izgradnju nogometnih centara najveća veličina građevne čestice se ne određuje.

Kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1.000 m2, a maksimalna veličina se posebno ne određuje. Iznimno, kod interpolacija veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m2 do maksimalno 2.000 m2.

Kod parkirališnih i garažnih građevina za smještaj vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) te građevina komunalnih djelatnosti, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m2 do maksimalno 10.000 m2.“

Izgrađenost građevnih čestica

Članak 34.

Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

a) za slobodnostojeće građevine:
- za čestice do 500 m2 - 0,3 do 0,5
- za čestice veće od 500 do 1.000 m2 - 0,2 do 0,4

- za čestice veće od 1.000 do 2.000 m2 - 0,1 do 0,3,

b) za poluugrađene građevine:
- za čestice površine do 250 m2 - 0,35 do 0,55
- za čestice površine veće od 250 do 500 m2 - 0,25 do 0,45
- za čestice površine iznad 500 m2 - 0,15 do 0,35,

c) za ugrađene građevine:
- za čestice površine do 250 m2 - 0,35 do 0,65
- za čestice veće od 250 do 500 m2 - 0,25 do 0,5
- za čestice površine iznad 500 m2 - 0,15 do 0,45.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama manjim od 250 m2, kig može iznositi 1,0.

Koeficijent izgrađenosti (kig) višestambenih građevina iznosi najviše 0,5.

Najmanje 20% čestice višestambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Članak 35.

Kod gospodarskih (servisno – proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina), unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,15 i 0,75.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1. ovog članka, na građevnim česticama do 250 m2, kig može biti 1,0.

Članak 36.

Kod javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih (osim dvorana) te poslovnih građevina upravne i financijske, kulturne, uslužne, turističko-ugostiteljske djelatnosti (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstva, socijalne zaštite i ostalih građevina poslovne namjene, uključujući i građevine za smještaj vozila te građevine komunalnih djelatnosti, unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,1 i 0,65.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 1. ovog članka, na građevnim česticama do 250 m2, kig može iznositi i 1,0.

Kod poslovnih građevina trgovačke i zabavnih djelatnosti, kao i kod izgradnje dvorana (sportskih, kulturno-umjetničkih, polivalentnih i sl.) unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, kig može biti između 0,1 i 0,45.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina namjene iz stavka 3. ovog članka, na građevnim česticama do 2000 m2, kig može iznositi najviše 0,65.

Građevne čestice javnih i društvenih, sportsko rekreacijskih te poslovnih građevina određenih ovim člankom, koje se grade kao slobodnostojeće, moraju imati najmanje 20% čestice uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Koeficijent izgrađenosti (kig) poslovno-stambenih građevina iznosi najviše 0,4 uz uvjet da zemljište pod građevinom iznosi najviše 800 m2 kod slobodnostojećih građevina, a 400 m2 kod poluugrađenih građevina, odnosno 250 m2 kod ugrađenih građevina. Najmanje 20% čestice poslovno-stambenih građevina mora biti uređeno autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom.

Članak 37.

Unutar građevinskih područja naselja moguće je planirati površine ugostiteljsko turističke namijenjene za gradnju građevina vrste hotel (T1) ili turističkog naselja (T2).

Ugostiteljsko turističke površine u naselju ne planiraju se kao „turističke zone – TZ“ u smislu čl. 54. PPIŽ-a, već kao pojedinačni zahvati.

Ukupni turistički smještajni kapacitet u naseljima na području Općine Fažana može biti najviše 930 postelja.

PPUO-om se unutar obuhvata građevinskih područja naselja planiraju površine ugostiteljsko-turističke namjene sa planiranom vrstom i kapacitetom, kako je to iskazano u Tablici 3.

Tablica 3. Ugostiteljsko turističke površine unutar građevinskih područja naselja

Područje		Vrsta	Površina (ha)	Turistički kapacitet naselja	
Oznaka	Lokacija			Fažana	Valbandon-
T1-1	Fažana „Badel“ (kč. *205 dio)	T1	0,54	~~150~~195	-
T1-2	Valbandon (sjever)	T1	0,32	-	100
T1-3	Valbandon (istok)	T1	0,48	-	50
T1-4	Valbandon (jug)	T1	0,45	-	50
T1-5	Fažana „Badel-sjever“ (kč. 1206/19)	T1	0,23	75	
T1-6	Fažana (sjever) (kč. 1206/100)	T1	0,55	150	
T2-1	Fažana „Hrvatska vatrogasna zajednica“	T2	1,65	100	-
Ostali smještajni kapaciteti u naselju		T1		~~395~~125	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**	

Članak 38.

Koeficijent izgrađenosti (kig) ugostiteljsko turističkih građevina iz čl. 37. ovih Odredbi iznosi max 0,65.

Koeficijent iskorištenosti čestice (kis), u svim slučajevima navedenim u člancima 34., 35, 36. i 37. ovih Odredbi, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog kig, ali ne može iznositi više od 1,5.

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina, na građevnim česticama do 250 m2, koeficijent iskoristivosti (kis) može iznositi i 3,0.

Iznimno, od stavka 1. ovog članka, koeficijent iskorištenosti (kis) može biti i veći, ali samo kod sljedećih građevina:

- kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, ali ne i onih koje se grade unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, a tada iznosi najviše 2,5,
- kod građevina koje će se graditi unutar dijelova izgrađenog građevinskog područja naselja Fažana (označena planski~~i~~om oznaka~~a~~oma ~~(T1-1,), (N1)~~ i (M2) te prikazani na kartografskom prikazu br. 4.A „Građevinska područja“ (u mj.1:5.000) grafičkog dijela PPUO-a, određuje se kao šesterostruki iznos utvrđenog koeficijenta izgrađenosti (k-ig).

Opći uvjeti za izradu UPU-a područja T2-1 u naselju Fažana propisani su čl. 97. ovih Odredbi.

Uvjeti gradnje i smještaja višestambenih građevina unutar dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1) utvrđeni su člankom 44a i neposredno se provode ovim Planom.

Uvjeti gradnje i smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina (T1-1, T1-5, T1-6) unutar naselja Fažana utvrđeni su člancima 44b, 44c i 44d i neposredno se provode ovim Planom.

Članak 39.

Visina svih građevina iznosi najviše 10,0 metara od kote konačno zaravnatog terena do presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe, a najveća ukupna visina je 12,5 m.

Iznimno, od stavka 1. ovog članka, visina građevina može biti i viša, ali ne viša od 12,5 m, i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana određenih i označenih planski~~i~~om oznaka~~a~~oma ~~(T1-1), (N1) i~~ (M2) na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5.000.

Ukupna visina građevina na površinama određenim planski~~i~~om oznaka~~a~~oma ~~T1-1, N1 i~~ M2 ne može biti viša od 14,5 m.

~~Iznad visine građevine na površini određenoj planskom oznakom T1-1 može se izvoditi krovna konstrukcija maksimalno 3,2 m mjereno od visine građevine do sljemena krovišta, računajući i strojarnice dizala, postolja za klimatizacijske i slične uređaje te ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% koje mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad visine građevine.~~

Članak 40.

Kod garaža koje se grade na građevnim česticama druge namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, visina istih iznosi maksimalno 2,5 m od konačno uređenog terena na ulazu u garažu do vijenca građevine.

Visina krovne konstrukcije garaže iznad vijenca do sljemena može iznositi najviše 1,5 m.

Visina javne garažne kuće može biti najviše 10,0 m.

Članak 41.

Kod izgradnje u užem području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, kao i u široj zoni zaštite, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih građevina, maksimalna visina građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela te se može odrediti i obavezna visina građevine, koja može biti viša ili niža od one određene ovim Odredbama, ali ne viša od najviše građevine u neprekinutom uličnom nizu, u odnosu na kojeg se određuje obvezna visina građevine."

Članak 42.

Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu imati najviše tri nadzemne etaže, te jednu ili više podzemnih etaža.

Iznimno, broj etaža može biti i veći, ali ne veći od četiri (4) nadzemne etaže i to samo u slučaju izgradnje građevina koje će se graditi unutar dijela građevinskih područja naselja Fažana označenih planski~~i~~om oznaka~~a~~oma~~ (T1-1), (N1) i~~ (M2).

Podzemne, potpuno ukopane etaže građevina, moguće je međusobno povezivati, ali samo u slučaju izgradnje poluugrađenih i ugrađenih građevina i kada su namijenjene za garaže.

Za zonu u dijelu građevinskog područja naselja Fažana oznake N1, člankom 44a, točkom 4, određena je visina, te uvjeti gradnje podzemnih garaža.

Članak 43.

Kod izgradnje u području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih građevina, maksimalni broj etaža građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, te se može odrediti i obavezni broj etaža, koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim Odredbama, ali ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom uličnom nizu u odnosu na kojeg se određuje obvezni broj etaža.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 44.

Kod građevina krovišta mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha.

Krovište stambenih i višestambenih građevina, a u pravilu i ostalih koje se grade unutar građevnih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, mora imati pokrov od kanalica ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevnom pravcu.

Iznimno, ~~ostale vrste~~ građevina~~e~~ određene ovim Odredbama, a koje nisu navedene u prethodnom stavku ovog članaka, mogu imati i drugačiju vrstu i nagib krova (ravni, bačvasti i dr.) te pokriven materijalima primjerenim okolišu.

Iznimno se dozvoljava na manjoj površini krova (do ukupno 30% površine) izvedba ravnog krova, terasa, krovnih prozora sa zasebnim dijelom krovišta, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovišta koristi kao etaža (potkrovlje).

U ukupnu površinu iz prethodnog stava računaju se i strojarnice liftova, te slične strojarske instalacije (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.).

Mogućnost izvedbe ravnih krovova i krovnih prozora unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane donosi nadležni konzervatorski odjel u postupku izdavanja posebnih uvjeta.

Izvedba krovnih terasa nije prihvatljiva unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane,

Na površinama kosih krovnih ploha stambenih građevina, do 40% njihove površine, a bez ograničenja na poslovnim građevinama, moguće je postavljanje sunčevih ćelija, osim područja unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane, gdje ugradnja sunčevih ćelija nije prihvatljiva.

Uvjeti za gradnju višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana neposrednom provedbom

Članak 44a.

Gradnja višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1; dio k.č. br. 1454 k.o. Fažana (oznake *205 na podlogama PPUOF), k.č. br. 1455/1 (oznake *1/1 na podlogama PPUOF), k.č. 1206/14, k.č. 1206/11, k.č. 1206/12, k.č. 1206/28, k.č. 1206/13, k.č. 1202/9, te dio k.č. 1206/111 (Ulica 1. Maja/Via 1. Maggio – nije označena na podlogama PPUOF) sve k.o. Fažana) izrađuje se neposrednom provedbom ovog plana pod slijedećim uvjetima:

1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- gradnja novih građevina
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, gradnja prometnica, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

2. Lokacija zahvata u prostoru

Unutar izrađenog dijela građevinskog područja naselja Fažana označenog planskom oznakom (N1) u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

3. Namjena građevine

Namjena građevine je pretežito stambena s dodatkom poslovnih sadržaja koji ne remete osnovni način korištenja. Višestambenom građevinom, prema ovim Odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju. Građevina može biti samostojeća ili poluugrađena. Poslovni prostori su prodajni ili uslužni i moguće ih je planirati u programskom opsegu koji ne narušava osnovnu namjenu, i koji je uklopiv u logične i očekivane sadržaje centra naselja.

4. Veličina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 2,5

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina do vijenca 12,5 m, do sljemena najviše 14,5m. Podzemne, potpuno ukopane etaže građevina, moguće je međusobno povezivati.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Građevina se nalazi u samoj jezgri naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u novoplanirana oblikovna rješenja. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vanjskim i unutarnjim vizurama. Fizionomska slika naselja mora ostati sačuvana a nova građevina treba unaprijediti kontekst. Mjerilo i ritam novih građevina trebaju biti usklađeni s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.
Oblikovanje građevine proizaći će i iz namjene što se u konačnici treba manifestirati u funkcionalnosti, racionalnosti i fleksibilnosti, sve prema načelima očekivanog suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala.
Ambijentalna, fizionomska i atmosferska prepoznatljivost središta Fažane mora ostati iznimna i intaktna.
Nagib krova može biti kosi (nagiba manjeg od 18 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti samostalni fotonaponski sustavi iskorištavanja sunčeve energije, na način da njihova postava značajnije ne naruši vanjske vizure.

6. Oblik i veličina građevne čestice
Površina građevne čestice minimalno 2000m2.

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
Građevni pravac ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od (h/2) za građevine više od 10 m.
Smještaj sadržaja organizirati na način da se isti uklope u strukturu naselja te da svojim položajem i oblikovanjem ne naruše krajobrazne i prirodne vrijednosti okoline.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice
Struktura i duh naselja trebaju biti sačuvani u što većoj mjeri, te interpretirani u mjerilo novih zahvata. Postojeće elemente autohtone flore nastojati sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste. Minimalno 20% površine građevinske čestice urediti i ozeleniti autohtonom vegetacijom. Uz osnovnu građevinu moguće je planirati pješačke i biciklističke staze, dječja igrališta, sportske mikrozone na otvorenom te zelene površine sa urbanom opremom.
Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:
poslovna - uprava, financije, pošta i sl. 20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna – trgovine 1 / na 10 m2 BPP
poslovna - osobne usluge 40 / na do 1000 m2 BPP
stambena 1,5 na stambenu jedinicu
(stan, apartman, studio)
Potiče se korištenje alternativnih izvora energije.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
Nesmetan pristup i kretanje unutar višestambene građevine mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti;

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
Način priključenja građevine prometnu površinu prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.1. „Infrastrukturni sustavi - promet.
Građevina se priključuje na komunalnu infrastrukturu: vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba i komunikacijska mreža.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je zaštiti zatečenu prirodnu vegetaciju, i druge vrijednosti prostora. U hortikulturi upotrebljavati samo sredstva za zaštitu bilja koja su registrirana u RH i koja su propisno pakirana i označena.
Prije početka zemljanih radova potrebno je osigurati izvođenje sondažnog arheološkog istraživanja, čiju će površinu i poziciju odlučiti konzervator u nadzoru i izvođač predmetnog istražvanja. Pnje početka zemljanih radova potrebno je osiguratl izvođenje arheološkog nadzora nad svim zemljanim radovima na čitavoj površini planiranog zahvata.
Organizirati odvojeno prikupljanje svih vrsta otpada na lokaciji. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova oporaba na lokaciji kompostiranjem. Izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.
Tijekom izgradnje i pri korištenju višestambene građevine 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;

Uvjeti za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina (T1-1, T1-5, T1-6) unutar naselja neposrednom provedbom

Članak 44b.

Gradnja ugostiteljsko-turističke građevine građevine – planske oznake T1-1, smještene na k.č. *205, izrađuje se neposrednom provedbom ovog plana pod slijedećim uvjetima:

1. Vrsta radova
Omogućavaju se zahvati:
- gradnja novih građevina
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, gradnja prometnica, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

2. Lokacija zahvata u prostoru
Ugostiteljsko-turistička građevina T1-1, smještena je unutar građevinskog područja naselja Fažana, na k.č. *205 (dio), uz uređenu plažu R1-7, a označena je simbolom T1-1 u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

3. Namjena građevine
Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel. Unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-1 planirano je uređenje i gradnja:
- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja
Pomoćne građevine mogu biti:
- wellness, fintess i spa centar
- konferencijska dvorana
Aktivnosti se odvijaju u više dijelova osnovne građevine koje formiraju jednu funkcionalnu cjelinu.

4. Veličina građevine
Određuju se sljedeće granične vrijednosti za ugostiteljsko-turističku građevinu T1-1:
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 2,5

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina 12,5m, najviše 14,5 m.
Iznad visine građevine hotela može se izvoditi krovna konstrukcija maksimalno 3,2 m mjereno od visine građevine do sljemena krovišta, računajući i strojarnice dizala, postolja za

klimatizacijske i slične uređaje te ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% koje mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad visine građevine.

Kapacitet građevine hotela na površini T1-1 je 195 ležajeva.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Građevina se nalazi u samoj jezgri naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u novoplanirana oblikovna rješenja. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vanjskim i unutarnjim vizurama. Fizionomska slika naselja mora ostati sačuvana a nova građevina treba unaprijediti kontekst. Mjerilo i ritam novih hotelskih građevina trebaju biti usklađeni s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine hotela proizaći će i iz namjene što se u konačnici treba manifestirati u funkcionalnosti, racionalnosti i fleksibilnosti, sve prema načelima očekivanog suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Nova tipologija i funkcija ne smije donijeti invazivne ekspresivne elemente već kao cjelina treba biti dio fizionomskog kontinuiteta.

Ambijentalna, fizionomska i atmosferska prepoznatljivost središta Fažane mora ostati iznimna i intaktna.

Nagib krova može biti kosi (nagiba manjeg od 18 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti samostalni fotonaponski sustavi iskorištavanja sunčeve energije, na način da njihova postava značajnije ne naruši vanjske vizure.

6. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine T1-1 iznosi najviše 5400m2;

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Građevni pravac, ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od (h/2).

Smještaj sadržaja organizirati na način da se isti uklope u strukturu naselja te da svojim položajem i oblikovanjem ne naruše krajobrazne i prirodne vrijednosti okoline (neposredna blizina obalne šetnice, morska obala, vizure).

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Potrebno je očuvati strukturu i duh naselja u što većoj mjeri.

Najmanje 20% parcele potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama, poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.

Postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

broj parkirnih mjesta: 10 PM na 1000m2 GBP-a

Moguće je uređenje zelenih površina s parkovnom opremom, pješačkih staza, te gradnja infrastrukturnih građevina.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-1 mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti.

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

Ugostiteljsko-turistička građevina locirana je između obalne šetnice i postojeće nerazvrstane ceste. Novoplanirana nerazvrstana prometnica koja se planira locirati između k.č.*205 i 1206/19 povezivat će navedene prometne koridore (šetnicu i postojeću prometnicu s istočne

strane) i omogućit će direktno priključenje hotelske građevine T1-1 u prometni sustav, ali i komunalno-sevisno povezivanje sa ostatkom naselja te u konačnici izlaz na županijsku cestu Ž-1515.
Način priključenja ugostiteljsko-turističke građevine – hotela T1-1 na prometnu površinu prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.1. „Infrastrukturni sustavi - promet.
Ugostiteljsko-turistička građevina – hotel T1-1 mora biti priključena na sustav javne odvodnje.
Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
Potrebno je zaštiti zatečenu prirodnu vegetaciju, i druge vrijednosti prostora (vrijedne vizure prema Brijunima, blizina morske obale i plaže i sl). 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. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova oporaba na lokaciji kompostiranjem. Izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.
Tijekom izgradnje i pri korištenju ugostiteljsko-turističke građevine – hotel T1-1 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.

Članak 44c.

Gradnja ugostiteljsko-turističke građevine građevine – planske oznake T1-5, smještene na k.č. 1206/19, izrađuje se neposrednom provedbom ovog plana pod slijedećim uvjetima:

1. Vrsta radova
Omogućavaju se zahvati:
- gradnja novih građevina
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, gradnja prometnica, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

2. Lokacija zahvata u prostoru
Ugostiteljsko-turistička građevina T1-5, smještena je unutar građevinskog područja naselja Fažana, na k.č. 1206/19, uz uređenu plažu R1-7, a označena je simbolom T1-5 u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

3. Namjena građevine
Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel. Unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-5 planirano je uređenje i gradnja:
- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja
Pomoćne građevine mogu biti:
- wellness, fintess i spa centar
- konferencijska dvorana

Aktivnosti se odvijaju u više dijelova osnovne građevine koje formiraju jednu funkcionalnu cjelinu.

4. Veličina građevine
Određuju se sljedeće granične vrijednosti za ugostiteljsko-turističku građevinu T1-5:
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 2,5

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 4 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina 12m, najviše 15,0m.

Kapacitet građevine hotela smještene na površini T1-5 je 75 ležajeva.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Građevina se nalazi u samoj jezgri naselja Fažana te je oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta i njegova ugradnja i interpretacija u novoplanirana oblikovna rješenja. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vanjskim i unutarnjim vizurama. Fizionomska slika naselja mora ostati sačuvana a nova hotelska građevina treba unaprijediti kontekst. Mjerilo i ritam novih hotelskih građevina trebaju biti usklađeni s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine hotela proizaći će i iz namjene što se u konačnici treba manifestirati u funkcionalnosti, racionalnosti i fleksibilnosti, sve prema načelima očekivanog suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Nova tipologija i funkcija ne smije donijeti invazivne ekspresivne elemente već kao cjelina treba biti dio fizionomskog kontinuiteta.

Ambijentalna, fizionomska i atmosferska prepoznatljivost središta Fažane mora ostati iznimna i intaktna.

Nagib krova može biti kosi (nagiba manjeg od 18 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti samostalni fotonaponski sustavi iskorištavanja sunčeve energije, na način da njihova postava značajnije ne naruši vanjske vizure.

6. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine T1-5 iznosi najviše 2300m2;

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Građevni pravac, ne može biti udaljen od regulacijskog manje od 5 m odnosno ne manje od (h/2) za građevine više od 10 m.

Smještaj sadržaja organizirati na način da se isti uklope u strukturu naselja te da svojim položajem i oblikovanjem ne naruše krajobrazne i prirodne vrijednosti okoline.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Potrebno je očuvati strukturu i duh naselja u što većoj mjeri.

Najmanje 20% parcele potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama, poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.

Postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

broj parkirnih mjesta: 10 PM na 1000m2 GBP-a

Moguće je uređenje zelenih površina s parkovnom opremom, pješačkih staza, te gradnja infrastrukturnih građevina.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-5 mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti;

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

Ugostiteljsko-turistička građevina locirana je između obalne šetnice i postojeće nerazvrstane ceste. Novoplanirana nerazvrstana prometnica koja se planira locirati između k.č.*205 i 1206/19 povezivat će navedene prometne koridore (šetnicu i postojeću prometnicu s istočne strane) i omogućiti će direktno prključenje hotelske građevine T1-5 u prometni sustav, ali i

komunalno-sevisno povezivanje sa ostatkom naselja te u konačnici izlaz na županijsku cestu Ž-1515.
Način priključenja ugostiteljsko-turističke građevine – hotela T1-5 na prometnu površinu prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.1. „Infrastrukturni sustavi - promet.
Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
Potrebno je zaštiti zatečenu prirodnu vegetaciju, i druge vrijednosti prostora (vrijedne vizure prema Brijunima, blizina morske obale i plaže i sl). 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. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova oporaba na lokaciji kompostiranjem. Izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.
Tijekom izgradnje i pri korištenju ugostiteljsko-turističke građevine – hotel T1-5 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;

Članak 44d.

Gradnja ugostiteljsko-turističke građevine građevine – planske oznake T1-6, smještene na k.č. 1206/100, izrađuje se neposrednom provedbom ovog plana pod slijedećim uvjetima:

1. Vrsta radova
Omogućavaju se zahvati:
- gradnja novih građevina
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, gradnja prometnica, uređenje internih pješačkih površina, uređenje zelenih površina te postava urbane opreme;

2. Lokacija zahvata u prostoru
Ugostiteljsko-turistička građevina T1-6, smještena je unutar građevinskog područja naselja Fažana, na k.č. 1206/100, sjeverno od uređene plaže R1-7, a označena je simbolom T1-6 u grafičkom prilogu 4A "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000;

3. Namjena građevine
Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička – vrsta hotel, aparthotel. Aparthotel je objekt u kojemu se gostima pružaju usluge smještaja i doručka, uz moguće druge ugostiteljske usluge, te najmanje 51% smještajnih jedinica mora biti opremljeno i uređeno kao apartmani i/ili studio apartmani. Ostale smještajne jedinice u aparthotelu mogu biti sobe.

Unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-6 planirano je uređenje i gradnja:
- smještajnih sadržaja,
- ugostiteljskih sadržaja

Pomoćne građevine mogu biti:
- wellness, fintess i spa centar
- konferencijska dvorana

Aktivnosti se odvijaju u više dijelova osnovne građevine koje formiraju jednu funkcionalnu cjelinu.

4. Veličina građevine
Određuju se sljedeće granične vrijednosti za ugostiteljsko-turističku građevinu T1-6:
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8

-najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi jednu podzemnu etažu i 3 nadzemne etaže. (Po+P+3); visina 12m, do sljemena 14,5 m.

Kapacitet građevine T1-6 je 150 ležajeva.

5. Uvjeti za oblikovanja građevine

Površina nalazi blizu samog centra naselja Fažane te je, osobito spram vanjskih vizura, oblikovanju potrebno obratiti osobitu pozornost. Nužna je temeljita valorizacija graditeljskog konteksta okolnih obiteljskih kuća (na razini pojedinih građevina i matrice cijelog naselja) , i njegova ugradnja i interpretacija u novoplanirana oblikovna rješenja, i novu tipologiju u nastanku. Osobitu pozornost obratiti izloženosti vanjskim i unutarnjim vizurama. Fizionomska slika naselja (istočna pristupna, i zapadna s Briona) mora ostati sačuvana a nova hotelska građevina treba unaprijediti kontekst. Mjerilo i ritam novih hotelskih građevina trebaju biti usklađeni s obalnim, uličnim i krajobraznim kontinuitetom.

Oblikovanje građevine hotela proizaći će i iz namjene što se u konačnici treba manifestirati u funkcionalnosti, racionalnosti i fleksibilnosti, sve prema načelima očekivanog suvremenog arhitektonskog izraza, i uz primjenu kvalitetnih i postojanih materijala prilagođenih lokalnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala. Nova tipologija i funkcija ne smije donijeti invazivne ekspresivne elemente već kao cjelina treba biti dio fizionomskog kontinuiteta.

Ambijentalna, fizionomska i atmosferska prepoznatljivost šireg središta Fažane mora ostati iznimna i intaktna.

Nagib krova može biti kosi (nagiba manjeg od 18 stupnjeva), ili ravni. Na krovnu plohu mogu se postaviti samostalni fotonaponski sustavi iskorištavanja sunčeve energije, na način da njihova postava značajnije ne naruši vanjske vizure.

6. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine T1-6 iznosi maksimalno 5500 m2;

7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Građevni pravac, ne može biti udaljen od regulacijskog pravca na manjoj udaljenosti od 5 m odnosno ne manje od (h/2).

Smještaj sadržaja organizirati na način da se isti uklope u strukturu naselja te da svojim položajem i oblikovanjem ne naruše krajobrazne i prirodne vrijednosti okoline.

8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Potrebno je očuvati strukturu i duh naselja u što većoj mjeri.

Najmanje 30% parcele potrebno je urediti autonomnim biljnim vrstama, poželjno uz rješenje ovlaštenog krajobraznog arhitekta.

Postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određuje se prema slijedećim normativima:

broj parkirnih mjesta: 10 PM na 1000m2 GBP-a

Moguće je uređenje zelenih površina s parkovnom opremom, pješačkih staza, te gradnja infrastrukturnih građevina.

9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar ugostiteljsko-turističke građevine T1-6 mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti.

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

Ugostiteljsko-turistička građevina locirana je uz postojeću nerazvrstanu cestu, ali ima pristup na prometnicu na k.č.1207/41, čime će se omogućuje direktno prključenje hotelske građevine T1-6

u prometni sustav, ali i komunalno-sevisno povezivanje sa ostatkom naselja te u konačnici izlaz na županijsku cestu Ž-1515.
Način priključenja ugostiteljsko-turističke građevine – hotela T1-6 na prometnu površinu prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.1. „Infrastrukturni sustavi - promet.
Dozvoljeno je korištenje alternativnih izvora energije.

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Potrebno je zaštiti zatečenu prirodnu vegetaciju, i druge vrijednosti prostora (vrijedne vizure prema Brijunima, blizina morske obale i plaže i sl). 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. Odvojeno prikupljanje biorazgradivog otpada na lokaciji i njegova oporaba na lokaciji kompostiranjem. Izgraditi poseban ograđeni prostor sa spremnicima i kontejnerima za odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje svih vrsta otpada.
Tijekom izgradnje i pri korištenju ugostiteljsko-turističke građevine – hotel T1-6 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;

Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina i drugih montažnih naprava unutar naselja

Članak 45.

Lokacije za postavljanje privremenih građevina i/ili montažnih naprava određenih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17 i 34/18), kao što su kiosci, i druge građevine gotove konstrukcije (štandovi, nadstrešnice i sl.) određuju se odgovarajućim općinskim aktom, s time da se iste mogu postavljati samo na javne površine. Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti.

U građevinskim područjima naselja mogu se postavljati kiosci i slične naprave te urbana oprema, prema ovim odredbama i u skladu sa posebnom odlukom Općine Fažana kojom se određuje lokacija, površina i namjena. Kiosk i slična naprava je tipska ili posebno projektirana privremena, montažna ili pokretna građevina ili naprava, koja služi za pružanje trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih, komunalnih i sličnih usluga.

Na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je ishoditi posebne uvjete oblikovanja i prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 46.

Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) s najdužim rokom trajanja do 90 dana, Općina Fažana donosi odgovarajuću Odluku.

Smjernice za uređivanje javnih površina unutar naselja

Članak 47.

Javne površine unutar naselja (kolne i pješačke prometnice, trgovi, parkovi i pojasevi zaštitnog zelenila uz prometnice, te otvorene-negradive rekreacijske površine) moraju se planirati tako da u građevinskim područjima naselja Fažana i Valbandon iznose najmanje 30%, a u ostalim izdvojenim dijelovima naselja najmanje 15% pripadajuće površine građevinskih područja.

Uz glavne prometnice u naseljima i izdvojenim dijelovima naselja (županijske i lokalne ceste koje prolaze kroz naselje, te sabirne prometnice) potrebno je, gdjegod je to moguće, planirati poteze drvoreda.

Sve javne površine potrebno je prilagoditi kretanju osoba sa smanjenom pokretljivošću, izbjegavajući bilo kakve arhitektonske barijere.

Unutar parkova mogu se planovima užih područja planirati i sjenice-nadstrešnice površine do 15 m2 i manje vodne površine (fontane i sl.) površine do 12 m2 kao i dječja igrališta.

Unutar građevinskih područja naselja na javnim zelenim površinama moguće je graditi i manje rekreativne sadržaje kao što su boćališta, viseće kuglane i sl., te uređivati staze, odmorišta i sl., opremati urbanom opremom (klupe, koševi i dr.) kao i postavljati javnu rasvjetu.

Lokacije i detaljniji uvjeti za postavljanje skulptura, memorijalnih građevina i sl. na javnim površinama moraju se utvrditi odlukom Općinskog vijeća.

Pri podizanju novih nasada zelenila mogu se koristiti autohtone ili naknadno udomaćene florne vrste.

Na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno uvjetima nadležne konzervatorske službe, očuvati i obnavljati kameno popločenje.

Članak 48.

Površine na kojima se ne planira gradnja unutar obuhvata građevinskog područja ~~i~~ naselja Valbandon su površine namijenjene rekreaciji. Ove se površine (planska oznaka R) planiraju kao rekreacija unutar naselja za potrebe stanovnika i posjetitelja.

Površine opće rekreacije (planska oznaka R3) su površine izvan građevinskih područja namijenjene rekreaciji, a nalaze se uz TRP-ove i/ili između građevinskih područja.

Smjernice i uvjeti za planiranje površina za rekreaciju unutar naselja (R) određene su u čl. 83. i 83.a, a za površine opće rekreacije (R3) u čl. 83. i 83.b ovih Odredbi.

Članak 49.

Na cijelom području Općine Fažana planira se povezivanje pješačkog prometa putem obalne šetnice dostupne svima, kako je prikazano na listovima 2.1., 2.3.a i 2.3.b. grafičkog dijela PPUO-a.

Na području Općine Fažana plaže se planiraju kao uređene i prirodne plaže.

Uređene plaže planiraju se kao površine unutar g.p. naselja Fažana (planska oznaka R7-1) i u izdvojenom g.p. izvan naselja sporta i rekreacije sa uređenom plažom (planska oznaka R7-2.

Prirodne plaže (planske oznake R7-3) planiraju se kao površine izvan građevinskog područja.

Smjernice i uvjeti za planiranje uređenih plaža (R7-1 i R7-2) određene su u čl. 83. i 83.c, a za prirodne plaže (R7-3) u čl. 83. i 83.d ovih Odredbi.

2.3. Izgrađene strukture izvan naselja

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

2.3.1. Poslovne zone

Članak 50.

Na području Općine Fažana planirane su dvije poslovne zone. 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).

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

Članak 51.

Za Poslovnu zonu „San Pellegrino“ na snazi je UPU Poduzetničke zone „San Pellegrino“ (SNIŽ br. 3/09) koji je temelj za planiranje ovog područja.

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) planira se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- površina građevne čestice min 500 m2, max 10.000 m2,
- min širina građevne čestice na građevnom pravcu 15 m,
- kig 0,15 - 0,75, uz uvjet da površina zemljišta pod građevinom ne iznosi više od 2.000 m2,
- kis max 1,5,

- građevine se grade slobodnostojećim načinom gradnje, moguća je gradnja složene građevine,
- min udaljenost građevnog od regulacijskog pravca 10 m, a max se posebno ne propisuje,
- udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice je min 4 m, a za građevine više od 10 m iznosi min h/2,
- dozvoljena katnost je 2 nadzemne etaže (P+1) i 1 podzemna etaža (Po),
- dozvoljena visina 12 m, po potrebi i više za dijelove građevine (silosi, dimnjaci i sl.) ukoliko tehnološki uvjeti rada to uvjetuju,
- pristup građevnoj čestici osigurava se prometnicom min. širine kolnika 7,0 m, nogostup min širine 1,5 m,
- ostali uvjeti propisani su poglavljem 2.2. ovih Odredbi za građevine gospodarskih (servisno-proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina).

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ komunalno servisne namjene (planska oznaka K3) namijenjen je za reciklažno dvorište, te se isto planira primjenom posebnog propisa uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica je površine najmanje 2000 m2, a najviše istovjetna površini zone prikazane u grafičkom dijelu PPUO-a,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) su najviše 0,15,
- osim opremanja građevne čestice kontejnerima i objektima za skladištenje otpada moguća je gradnja građevine visokogradnje koja sadrži poslovni prostor i sanitarni čvor,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 10 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice je najmanje 3 m,
- katnost građevine je prizemlje (P), odnosno do vijenca najviše 3,5 m
- moguća je izgradnja nadstrešnica, a obvezno iznad otvorenih kontejnera za otpad,
- visina nadstrešnica je najviše 5 m,
- prilaz građevnoj čestici je širine najmanje 5,5 m,
- na građevnoj čestici se izvodi najmanje 6 parkirališta za osobna vozila, od koji jedno za osobe smanjene pokretljivosti te najmanje 3 parkirališta za teretna vozila,
- na građevnoj čestica mora biti riješena opskrba vodom, elektrikom i odvodnja otpadnih voda,
- građevna čestica se oprema hidrantskom mrežom i javnom rasvjetom,
- otpadne vode s manipulativnih površina pročišćavaju se u separatorima ulja i masti,
- najmanje 20% površine građevne čestice se uređuje zelenilom,
  - ograda građevne čestice je visine 2 m, odnosno u skladu s posebnim propisom.

Članak 52.

Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene „Barbo“ (K1, K2) planirana je za smještaj građevina poslovne – pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti kao što su:

- 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.

Članak 53.

Za poslovnu zonu „Barbo“ (K1, K2) planira se obveza izrade UPU-a temeljem sljedećih smjernica:

- 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 područj~~ima~~ 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.

<u>Veličina, izgrađenost i iskoristivost građevnih čestica</u>

Članak 58.
Brisan

Članak 59.

U područjima TRP-ova, koja se planiraju kao vrsta hoteli (T1), veličina građevne čestice je minimalno 1.000 m2, a maksimalna se veličina posebno ne određuje, budući da ista može biti jednaka veličini utvrđenog građevinskog područja.

Područja TP-ova planiraju se kao jedna jedinstvena građevna čestica i ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.

Za područja TRP-ova, koja se planiraju kao vrsta kamp (T3) i kao vrsta turističko naselje (T2), veličina građevne čestice je minimalno 2.000 m2, a maksimalna se veličina posebno ne određuje, budući da ista može biti jednaka veličini utvrđenog građevinskog područja.

Iznimno, površina građevne čestice u TRP-u za infrastrukturne građevine (TS, crpne stanice i sl.) te za prometnice koje se planiraju kao javne prometne površine, površina građevne čestice određuje se s obzirom na planirani zahvat, u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela te ista ne mora zadovoljavati min površine utvrđene u st. 1. i 3. ovog članka.

Za građevine koje se planiraju unutar turističkog područja (TP) koeficijent izgrađenosti (kig) je od 0,1 do 0,3, a dok unutar TRP-ova za gradnju građevina vrste hoteli (T1) i turističko naselje (T2) isti ne smije biti veći od 0,3.

Za građevne čestice planirane za vrstu kamp (T3) koeficijent izgrađenosti (kig) je od 0,05 do 0,1~~5~~, pri čemu površine za kamp mjesta ne ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis), u svim slučajevima navedenim u ovom članku određuje se kao trostruki iznos utvrđenog (kig-a), ali ne može biti više od 0,8.

Visina i broj etaža građevina

Članak 60.

U području TRP-a i TP-a građevine mogu biti ukupne visine do 10 m i najveće visine do 13,5 m, iznimno i više, ukoliko tehnološki uvjeti rada (posebni propisi) uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje UPU-om. Za građevine ugostiteljsko turističke namjene unutar TRP-a u prostoru ograničenja ZOP-a, potrebno je kod izrade UPU-a izvršiti postupak krajobrazne analize i valorizacije, sukladno odredbama PPIŽ-a, kojim se detaljnije uvjetuje maksimalna, odnosno obvezna visina građevina.

U TRP-ovima i TP-ovima se dozvoljava planiranje građevina s najviše tri nadzemne i jednom podzemnom etažom, a iznimno se kod planiranja građevina vrste hoteli (T1) dozvoljava i korištenje potkrovlja za smještajne jedinice i druge komercijalne sadržaje.

Sve građevine u TRP-ovima, koji se planiraju kao vrsta kamp (T3), mogu imati 1 nadzemnu etažu, najveće visine 6,0 m.

Članak 61.
Brisan

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 62.

U TRP-ovima i TP-ovima dozvoljava se izvedba dvostrešnog kosog krova, ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl., a što se određuje UPU-om.

Kosi krovovi pokrivaju se kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba 18° do 23°.

Izgrađene strukture izvan građevinskih područja

Članak 63.

Izvan građevinskog područja naselja ne mogu se graditi stambene, stambeno-gospodarske građevine i građevine za potrebe seoskog turizma.

Područja planirana ovim PPUO-om kao poljoprivredne površine ne mogu se planirati ili koristiti za namjene koje nisu određene ovim PPUO-om.

Na poljoprivrednim površinama utvrđenim ovim PPUO-om isključuje se mogućnost izgradnje stambenih, stambeno-gospodarskih i građevina za turizma na seoskim gospodarstvima.

Planiranje, građenje i korištenje poljoprivrednih površina na području Općine Fažana određeno je člancima 64. do 77. ovog PPUO-a.

2.3.3. Gospodarske građevine na poljoprivrednom zemljištu

Članak 64.

Osobito vrijedno obradivo tlo, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake P1, obuhvaća najkvalitetnije poljoprivredno zemljište namijenjeno isključivo poljoprivredi i na kojem se potiče ekološka proizvodnja, te na njemu nije dozvoljeno planirati izgradnju građevina, osim iznimno i 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, osim iznimno i 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.

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 području obuhvata ovog PPUO-a se na dijelu poljoprivrednog zemljišta planiraju ~~se~~ samo gospodarske građevine pod uvjetima iz članaka od 64. do 77. ovih Odredbi te infrastrukturne građevine Infrastrukturne građevine planiraju se u skladu s uvjetima iz ovog PPUO-a i trasama utvrđenim grafičkim dijelom PPUO-a.

Na poljoprivrednim površinama izvan prostora ograničenja ZOP-a, ovisno o veličini poljoprivrednog kompleksa, mogu se planirati :

- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m2,
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m2,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m2,
- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m2,

Staklenike i plastenike, ali bez pratećih građevina, moguće je graditi na poljoprivrednom zemljištu i unutar prostora ograničenja ZOP-a, ali ne bliže od 1.000 m od obalne crte mora.

Članak 65.

Položaj gospodarske građevine određuje se na katastarskoj čestici tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske čestice za poljoprivrednu obradu i da se, osim kod određivanja smještaja staklenika i plastenika, zahvati poljoprivredno zemljište što manjeg boniteta.

Udaljenost gospodarskih građevina za stočarsku proizvodnju od građevinskih područja, ovisi o broju uvjetnih grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje, a iskazana je u Tablici 5.

Tablica 5.

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

Članak 66.

Planiranje građevina na poljoprivrednom zemljištu iz članka 64. ovih Odredbi moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanje 70% površine zemljišnog kompleksa mora biti u poljoprivrednoj funkciji prije izdavanja odgovarajućeg akta za gradnju,
- veći dio površine zemljišnog kompleksa (min. 51%) mora biti međusobno povezano, a ostali dio kompleksa mora biti na području iste ili susjednih JLS,
- dijelovi zemljišta koji čini kompleks ne smiju se naknadno izdvajati iz tog kompleksa,
- udaljenost građevina od granica kompleksa je najmanje 5 m, odnosno najmanje h/2,
- ukupna GBP svih građevina može iznositi najviše 2.000 m2,
- ukupna visina građevine je najviše 6,5 m, a ovisno o tehnologiji namjene građevine i više,
- građevina se usklađuje s krajobraznim vrijednostima i kriterijima zaštite okoliša,
- gradnja se odobrava isključivo za registrirana poljoprivredna gospodarstva uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

Članak 67.

Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta ispod građevine.

Članak 68.

Smatra se da gospodarska građevina ima osiguran pristup s javne prometnice ukoliko takav pristup ima katastarska čestica na kojoj se gospodarska građevina nalazi ili planira.

Članak 69.

Maksimalna površina (GBP) pojedinih gospodarskih građevina iznosi:

- 50 m2 za pčelinjake,
- 100 m2 za spremišta za poljoprivredne strojeve i poljoprivredni alat,
- 10.000 m2 za staklenike i plastenike,
- 2.000 m2 za ostale gospodarske građevine i komplekse građevina (stočarske farme, vinarsko-vinogradarske građevine, građevine za primarnu obradu i čuvanje poljoprivrednih proizvoda).

Ukupna površina zemljišta pod građevinom svih gospodarskih građevina, osim staklenika i plastenika uz uvjete iz stavka 1. ovog članka i čl. 66., ne može biti veća od 20% površine katastarske čestice ili kompleksa čestica na kojoj se građevina planira.

Članak 70.

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva mogu imati priključak na osnovnu infrastrukturu (pristup, vodoopskrbu, odvodnju s pročišćavanjem otpadnih voda, elektroopskrbu i telekomunikacije) ukoliko za to postoje uvjeti, pod istim uvjetima kao i građevine u građevinskim područjima, a ukoliko za to ne postoje uvjeti, tada se osnovna infrastruktura mora rješavati individualnim uređajima, sukladno važećim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Članak 71.

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva, osim staklenika i plastenika, mogu u okviru maksimalno dozvoljene površine građevine ili kompleksa građevina imati uz osnovnu namjenu i jednu ili više drugih namjena povezanih s poljoprivredom i stočarstvom.

Članak 72.

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

Gospodarske građevine mogu imati maksimalnu visinu 6,5 m mjerenu od konačno uređenog terena na bilo kojem mjestu uz građevinu do gornje kote vijenca građevine, osim posebnih tehnoloških građevina (silosa za žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivih elemenata vjetro-elektrana za vlastite potrebe, spremnika za vodu i sl.).

Članak 73.

Krovište gospodarskih građevina mora se izvoditi u nagibu 5 – 24 %, a ovisno o vrsti pokrova (rebraste limene ploče, staklo i ploče od staklene vune, razne vrste plastičnih ploča, šindra, kupa kanalica).

Članak 74.

Gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede i gospodarstva ne mogu se graditi od priručnih i otpadnih materijala.

Vanjski zidovi gospodarskih građevina, koji su izgrađeni od betona, betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti završno obrađeni (žbuka i dr.).

Članak 75.

Spremnici za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru čestice zemljišta ukoliko visina građevnog dijela nije viša od jedan metar od najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz tu građevinu.

Spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusnih za vodu, zatvorenih i opremljenih tako da se može održavati sanitarna ispravnost vode te udovoljavati i drugim sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Članak 76.

Udaljenost gnojiva i gnojišnih ili septičkih jama od spremnika vode ne smije biti manja od 15 metara.

Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti na nižem dijelu terena u odnosu na spremnike vode.

Gnojište mora biti izgrađeno od takvih materijala i na takav načina da je osigurana potpuna vodonepropusnost, a iznad površine zemljišta mora imati obzid visine minimalno 20 centimetara.

Članak 77.

Građevine za uzgoj stoke moraju se izgrađivati od čvrstog materijala, tako da su zaštićene od atmosferskih utjecaja i da se u njima može održavati čistoća.

Pod građevine mora biti vodonepropusan i mora imati nepropusne kanale spojene s gnojišnom jamom.

Članakl.78.
Brisan

Članak 79.

Gospodarske zgrade ili naprave za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od granice čestice zemljišta najmanje 5 metara.

Udaljenost pčelinjaka od čestice zemljišta ne smije biti manja od 5 metara.

Članakl.80.
Brisan

Članakl.81.
Brisan

2.3.4. Građevine na šumskom zemljištu

Članakl.82.

Šumska zemljišta na području Općine Fažana obuhvaćaju područja šuma gospodarske namjene, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake Š1 i područja šuma posebne namjene, u grafičkom dijelu PPUO-a planske oznake Š3.

Područja šuma gospodarske namjene (Š1) namijenjena su isključivo gospodarskom korištenju.

Ovim se PPUO-om na područjima šume gospodarske namjene omogućava izgradnja građevine za potrebe šumarstva i lovstva, koja sukladno Zakonu o šumama, uzimajući u obzir i okolno uređeno zemljište, može sadržavati:

- ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava,
- lugarnice,
- prostorije za lovce (lovačka kuća) s pratećim prostorijama, bez smještajnih,
- otkupne stanice šumskih plodova,
- depoe drvne građe.

Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva mogu se planirati na zemljišnom kompleksu na površinama izvan prostora ograničenja ZOP-a, na neobraslom šumskom zemljištu unutar područja šume gospodarske namjene (Š1), površine najmanje 5.000 m2, isključivo za registrirane djelatnosti šumarstva i lovstva, uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica za gradnju utvrđuje se oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom,
- ukupna GBP ispod građevine s pomoćnim gospodarskim građevinama je najviše 250 m2,
- udaljenost od granice odnosne čestice i drugih građevina je najmanje 300 m, a od obalne crte mora najmanje 150 m,
- najveća visina građevine je 7m te najviše dvije nadzemne etaže,
- ostali uvjeti oblikovanja građevine istovjetni su uvjetima ovog PPUO-a koji se odnose na gradnju poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu.

Na površinama šuma posebne namjene (Š3) ne mogu se graditi građevine, već je iste moguće urediti za rekreaciju u prirodi (pješačke, jahačke, biciklističke, trim i slične staze sa pripadajućom opremom).

2.3.5. Površine za sport i rekreaciju

Članak.83.

Površine za sport i rekreaciju na području Općine Fažana, u grafičkom dijelu PPUO-a označene su na kartografskom prikazu br. 1. „Korištenje i namjena površina (mj. 1:25.000) planskim oznakama R3, R6, R7-2 i R7-3 te na kartografskom prikazu br. 4 „Građevinska područja“ (mj 1:5.000) planskih oznaka R, R7-1, R8-1 i R8-2, a planirane su za sport i rekreaciju na kopnu i uz obalu mora.

Površine za sport i rekreaciju planskih oznaka R, R7-1, R8-1 i R8-2 planirane su kao dio građevinskog područja naselja Fažana i naselja Valbandon.

Površine za sport i rekreaciju planskih oznaka R3, R6, R7-2 i R7-3 planirane su kao izdvojena građevinska područja izvan naselja (R6, R7-2) i kao rekreacija izvan građevinskog

Plaže, kao područja sporta i rekreacije uz obalu mora, planiraju kao uređene plaže (R7-1) i kao prirodne plaže (R7-3) te kao sastavni dio TRP-a.

Uvjeti gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko rekreacijske namjene R6 (polivalentni sportsko rekreacijski centar) i R7-2 (sport i rekreacija s uređenom plažom) utvrđeni su čl. 100.a i čl. 100.b ovih Odredbi.

Članak 83.a

Površine planske oznake R planirane su kao rekreacija unutar građevinskog područja naselja Valbandon. Na ovim površina se planira uređenje rekreacijskih i dječjih igrališta sa opremom, komunalnom opremom za potrebe istih, ali bez mogućnost gradnje građevina visokogradnje te se na istima može postavljati urbana oprema i građevine gotove konstrukcije GBP 15 m2 i max. visine 3,5 m.

Članak 83.b

Površine planske oznake R3 planirane su kao opća rekreacija izvan građevinskog područja na kojima se planira uređenje pješačkih, jahaćih, biciklističkih, trim i sličnih staza sa potrebnom opremom, a sve bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

Uređene plaže

Članak 83.c

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 građevinskog područja izvan naselja sporta i rekreacije s uređenom plažom (R7-2).

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 su UPU-om naselja Fažana (SNIŽ br. 7/07).

Osnovne smjernice za planiranje uređene plaže R7-1 su:

- površina plaže se određuje sa min 6 m2 po kupaču (faktor vremenske istodobnosti je 0,7), a min se površina građevne čestice pojedine uređene plaže posebno ne određuje, dok je max površina istovjetna površini zone prikazane u grafičkom dijelu PPUO-a,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 0,10,
- 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.

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

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:

- građevna čestica utvrđuje se min 1000 m2, a max površine predmetnog građevinskog područja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 0,10,

- 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 br. 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, a u skladu s Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 79/14, 41/15 i 75/15),
- unutar ovog građevinskog područja moguće je planirati najviše dvije prijenosne građevine gotove konstrukcije 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,
- građevina sagrađena na k.č.br. 344 može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita i prenamijeniti u ugostiteljsku,
- 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

Članak 83.d

Površine označene planskom oznakom R7-3 u grafičkom dijelu PPUO-a planirane su kao prirodne plaže izvan građevinskog područja, a nalaze se 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 građevina gotove konstrukcije pod sljedećim uvjetima:

- mogu se postavljati samo u razdoblju kupališne sezone, a nakon tog vremena moraju se ukloniti s plaže, bez posljedica na okoliš,
- mogu se postavljati udaljeni najmanje 10 m od obalne crte mora,
- GBP pojedinačne pokretne građevine gotove konstrukcije je najviše 15 m2 i najviše visine 3,0 m.

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

2.3.6. Eksploatacijsko polje "Tambura"

Članak 84.

Područje kamenoloma „Tambura“ (E3) namijenjeno je za eksploataciju tehničko-građevinskog kamena i gradnju pratećih građevina, sukladno posebnom propisu.

Područje eksploatacijskog polja se, nakon završetka eksploatacije, mora sanirati u skladu s rudarskim projektom, odnosno rekultiviranjem tog područja, sukladno uvjetima posebnih propisa utvrđenih za III. zonu sanitarne zaštite, a to su:

- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN br. 66/11, 47/13),

- Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće Istarske županije (SNIŽ br. 12/05, 2/11).

2.3.7. Groblje

Članak 85.

Za potrebe stanovništva Općine Fažana planira se izgradnja novog groblja, unutar kojeg se planira uređenje grobnih čestica (grobnica, niša), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele s pratećom urbanom opremom i infrastrukturom.

Novo se groblje planira kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, na lokaciji sjeverno od građevinskog područja naselja Valbandon, na području kojeg se osigurava prostor za ukop za narednih 100 godina, u skladu sa Zakonom o grobljima (NN br. 19/98, 50/12, 89/17) i Pravilnikom o grobljima (NN br.99/02.) za mala groblja (do 5 ha).

Za grobnu kapelu određuju se sljedeći parametri izgrađenosti:
- koeficijent izgrađenosti (kig) je najviše 0,01, a koeficijent iskoristivosti (kis) je najviše 0,1,
- građevina može biti visoka najviše 5,0 m te imati najviše jednu nadzemnu etažu.

Ostali uvjeti gradnje utvrđeni su DPU-om Groblje (SNIŽ br. 03/09), a u skladu sa Zakonom o grobljima i posebnim propisima.

2.3.8. Infrastrukturne građevine

Članak 86.

Infrastrukturne građevine prometne, energetske, telekomunikacijske i vodnogospodarske namjene (vodoopskrbe i odvodnje i zbrinjavanja otpadnih i oborinskih voda te uređenja vodotoka i voda) mogu se graditi van građevinskog područje, u tom se slučaju moraju izvoditi uz primjenu načela najbolje dostupne tehnologije (BAT – best applicable technology), uz poštivanje ekoloških načela u planiranju, projektiranju i izgradnji građevina.

Na kartografskim prikazima br. 2.1.- 2.4. infrastrukturni sustavi grafičkog dijela prikazani su infrastrukturni koridori i građevine te u člancima 102. do 125. odredbi za provedbu PPUO-a propisani uvjeti smještaja i gradnje istih.

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

Članak 87.

Osnovni pravci dugoročnog razvoja gospodarstva Općine Fažana bit će djelatnosti koje u najvećoj mjeri vrednuju prirodne uvjete i bogatstvo, koje uz prednosti prometno – geografskog položaja, osiguravaju najveće efekte i koji imaju funkciju nositelja razvoja Općine.

Polazeći od tih osnova, osnovni pravci razvoja gospodarstva i Općine Fažana biti će kroz razvoj sljedećih djelatnosti:
- turizam i ugostiteljstvo,
- promet i veze,
- poljoprivreda,
- trgovina, usluge,
- mala privreda i obrtništvo.

<u>Turizam i ugostiteljstvo</u>

Članak 88.

PPIŽ je za područje Općine Fažana utvrdio ukupni dozvoljeni smještajni kapacitet 9.800 postelja.

U turističko razvojnim područjima (TRP), planiranim kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene u području ograničenja ZOP-a, ovim se PPUO-om planira najviše 8.790 postelja.

U turističkim područjima (TP) planiranim kao izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene izvan prostora ograničenja ZOP-a, ovim se PPUO-om planira najviše 80 postelja.

U građevinskim područjima naselja Fažana i Valbandon, ovim se PPUO-om planira najviše 930 turističkih postelja.

Raspored smještajnih kapaciteta, vrsta ugostiteljske građevine, gustoća korištenja i turistički kapaciteti određeni su u tablici 3.,čl. 37. i tablici 4. čl. 57. ovih Odredbi.

Ovim se PPUO-om za područje Općine Fažana određuje kategorija minimalno „3*S“, kao uvjet za kategorizaciju turističko-ugostiteljskih smještajnih građevina.

Posebni uvjeti uređenja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina unutar turističko razvojnih područja (TRP), osim onih utvrđenih u člancima 55.do 62. ovog PPUO-a, dati su u nastavku:

- uži obalni pojas namijenjen je prvenstveno uređivanju kupališta sa plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, pontona, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i ugostiteljskih građevina,
- smještajne građevine planirati najmanje 100 m od obalne linije, a smještajne jedinice i prateće sadržaje u kampu najmanje 25 m od obalne linije.
- u obalnom pojasu 100 m od obalne crte mora mogu se postojeće ugostiteljsko-turističke građevine rekonstruirati unutar postojećih gabarita, uz poštivanje svih ostalih uvjeta propisanih za gradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene.

Opći uvjeti smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su sljedeći:

- nova gradnja planira se prvenstveno u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- građevine se planiraju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na prometnicu širine najmanje 5,5,m,
- osigurati pripadajući broj parkirališnih mjesta u skladu s PPUO-om,
- u pojasu širine 25 metara od obalne crte mora planirati javni prolaz uz obalu te planirati kolni pristup svim vrstama interventnih vozila,
- svi pristupi obali u gore spomenutom pojasu moraju se izvesti bez arhitektonskih barijera.

Članak 89.

Unutar turističkih razvojnih područja uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju kupališta sa plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, pontona, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i ugostiteljskih građevina, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. Uvjeti izgradnje istih utvrditi će se prostornim planom užeg područja u skladu s odredbama ovog PPUO-a.

Užim obalnim pojasom smatrati će se pojas širine koja osigurava izgradnju svih vrsta gore navedenih građevina, ali ne manje od 100 m od planirane linije uređenja obale.

U užem obalnom pojasu mogu se rekonstruirati postojeće građevine pod istim uvjetima kao i za izgradnju građevina u drugim dijelovima ugostiteljsko-turističkih zona, osim smještajnih ugostiteljsko-turističkih građevina.

Posebni uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina utvrđeni su Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13), a od posebnog značaja za provedbu ovog PPUO-a su sljedeći:

- nova gradnja planira se u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta prema odredbama ovog PPUO-a.

Članak.90.
Brisan

Promet i veze

Članak 91.

Djelatnost prometa i veza posebno će se razvijati unutar lučkog područja luke Fažana, kao luke otvorene za javni promet županijskog značaja (planirana) i luke Valbandon, kao luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (postojeća).

PPUO-om se u građevinskom području naselja Fažana planira parkiralište i garaže za informativni punkt NP Brijuni, s najmanje 1000 P.M. (400 P.M. za smještajne kapacitete na otočju Brijuni i 600 P.M. za dnevne posjetitelje). Potrebno je predvidjeti i parkirališta za cca 20 autobusa. Za navedene potrebe planirana je površina od cca 4,61 ha, označena planskom oznakom (NP) i prikazana na kartografskom prikazu br.4.B "Građevinska područja" u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO.

Na površini iz stavka 2. ovog članka gradi se temeljem UPU-a prema sljedećim uvjetima:

- površina se planira kao jedna građevna čestica i ne može se dijeliti na manje građevne čestice,
- na građevnoj čestici je moguća gradnja jedne građevine koja sadrži poslovne sadržaje (recepcija NP Brijuni), dvorane za prezentaciju NP Brijuni i pomoćne sadržaje (garderobe, sanitarije, spremišta i sl.),
- katnost građevine je najviše jedna nadzemne i jedna podzemna etaža, a visina građevine je najviše 10,0 m,
- udaljenost od regulacijskog pravca i od granica građevne čestice najmanje 10 metara,
- unutar građevine moguć je prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini najviše 15% GBP,
- unutar građevine nije moguć smještaj stambene namjene,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu koja ne može biti užeg slobodnog profila od one koja sadržava najmanje dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i pješački trak od 1,5 m uz kolnik, a prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

U luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja – Fažana planira se površina za operativni dio luke, komunalni dio luke, nautički dio luke, a sve u skladu s Pravilnikom o kriterijima za određivanje namjene pojedinog dijela luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja, način plaćanja veza, uvjete korištenja, te određivanja maksimalne visine naknade i raspodjele prihoda (NN br. 94/07 – nadalje: Pravilnik NN br.94/07).

Minimalni broj komunalnih vezova, a njih čine plovila građana i ribarski brodovi, čiji vlasnik ima prebivalište na području Općine Fažana, ne smije biti manji od zatečenog u trenutku izrade UPU-a kojim će se točno definirati kapacitet luke u skladu s Pravilnikom NN br. 94/07.

Kopneni dio Luke županijskog značaja Fažana planira se unutar građevinskog područja naselja Fažana~~,~~ I koristi za pristajanje izletničkih brodova i povremeni prijevoz putnika na redovnoj brodskoj liniji za NP Brijuni.

Kopneni dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Valbandon planiran je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (LOK), na kojem se ne planira gradnja građevina, osim građevina obalogradnje i prateće infrastrukture, a sve temeljem uvjeta nadležnih javnopravnih tijela.

Na području Općine Fažana, na površini nogometnog igrališta naselja Fažana ($R8_1$), dozvoljava se slijetanje i uzlijetanje helikoptera za potrebe izvanrednih okolnosti i situacija.

Poljoprivreda

Članak 92.

Značajan dio područja Općine Fažana zauzima poljoprivredno zemljište planirano za razvoj poljoprivrede i stočarstava, važnih u ukupnom gospodarstvu. Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina grafičkog dijela PPUO-a, poljoprivredne površine su razgraničene prema njihovoj kvaliteti i planirane kao:

- osobito vrijedno obradivo tlo (planska oznaka P1),
- vrijedno obradivo tlo (planska oznaka P2),
- ostalo obradivo tlo (planska oznaka P3),
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (planska oznaka PŠ).

Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća najkvalitetnije poljoprivredno zemljište, namijenjeno isključivo poljoprivredi i na kojem se potiče ekološka proizvodnja. Na njemu nije dozvoljeno planirati izgradnju građevina, osim iznimno mreže infrastrukture te staklenika i plastenika.

Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća poljoprivredno zemljište primjerno poljoprivrednoj proizvodnji. Na njemu se iznimno mogu planirati građevine za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje i građevine infrastrukturnih sustava.

Ostalo obradivo tlo (P3) obuhvaća obradive površine manjeg gospodarskog značaja i može se planirati za smještaj građevina poljoprivredne i stočarske proizvodnje.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) obuhvaća poljoprivredno zemljište niže kvalitete. Na njemu se mogu planirati sve građevine za potrebe poljoprivrede, stočarstva, šumarstva i lovstva, sukladno Odredbama PPUO-a.“

Mala privreda i obrtništvo, trgovina i usluge

Članak 93.

U poslovnoj zoni "San Pellegrino" (I2, K3), koja je planirana kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne - pretežito zanatske namjene i poslovne – komunalno servisne

namjene može se planirati gradnja građevina čija je namjena utvrđena u člancima 50. i 51. ovog PPUO-a.

U poslovnoj zoni „Barbo“ (K1, K2), koja je planirana kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske - poslovne (pretežito uslužne i pretežito trgovačke) namjene može se planirati gradnja građevina čija je namjena utvrđena u člancima 50., 52. i 53. ovog PPUO-a.

Djelatnosti održavanja autobusa te drugih gospodarskih vozila i građevinskih strojeva mogu se planirati isključivo u izdvojenom građevinskom području izvan naselja "San Pellegrino" (I2, K3) u dijelu površine proizvodne - pretežito zanatske namjene (I2).

U zonama iz st. 1. i 2. ovog članka ne može se planirati gradnja građevina stambene namjene.

Građevne čestice u zonama iz st. 1.i 2. ovog članka moraju biti planirane sa min 20% površine zazelenjene visokim raslinjem, a posebno u rubnim dijelovima.

Parkirališna mjesta u zonama iz st. 1. i 2. ovog članka moraju se planirati u sklopu odnosne građevne čestice, a iznimno na izdvojenoj čestici u vlasništvu, u skladu s uvjetima iz članaka 24.do 26. ovog PPUO-a.“

4. Uvjeti smještaja javnih i društvenih djelatnosti

Javna uprava

Članak 94.

Djelatnost javne uprave obavljati će se u sklopu postojećeg kompleksa građevina, za koje je ovim PPUO-om utvrđena pogodnost i dostatnost za daljnje obavljanje poslova.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina javne uprave dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

Predškolski odgoj

Članak 95.

Predškolski odgoj planira se u sklopu postojeće građevine, čiji su kapaciteti po grupama (odjeljcima) dovoljni za maksimalni broj upisane djece predškolske dobi (cca 120-130 djece), ali je potrebno izgraditi polivalentnu dvoranu sa pratećim sadržajima te eventualno još jedan dodatni odjeljak za najstariju grupu djece (priprema za osnovnu školu).

Potrebno je izvršiti razgraničenje vanjskih površina u odnosu na građevinu osnovne škole te takve površine dodatno hortikulturno urediti i opremiti za igru djece i druge edukativne sadržaje na otvorenom.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina predškolskog odgoja dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

Osnovno školstvo

Članak 96.

U osnovnom školstvu se ne očekuju velike promjene u broju upisane djece, koji će vjerojatno ostati na razini od 300 učenika.

Potrebno je utvrditi funkcionalnu česticu osnovne škole i odvojiti je od one dječjeg vrtića, a po potrebi je i proširiti te dopuniti sportskim sadržajima i površinama za edukaciju na otvorenom (školski vrt ili voćnjak, zimski vrt u stakleniku i sl.).

Uvjeti smještaja i gradnje građevina školskog odgoja dati su u poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

Dom umirovljenika

Članak 96.a

Dom umirovljenika se planira na površini oznake D2 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 m^2, 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.

Vatrogasna zajednica

Članak 97.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana planirane su dvije 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.

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.

Mjesna tržnica

Članak 98.

Planira se izgradnja nove mjesne tržnice u sklopu novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana unutar građevinskog područja naselja Fažana, (označen planskom oznakom M2 i prikazan na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Nova tržnica mora sadržavati otvoreni prostor za štandove veličine cca 300 m2, te još 300 m2 zatvorenog poslovnog prostora (ugostiteljstvo, trgovine, uslužni servisi) uz odgovarajuću površinu spremišta i hladnjača.

Potrebna parkirališna mjesta tržnice riješit u sklopu zajedničkog parkirališta (javne garaže) poslovno-stambenog centra naselja Fažana (M2).

Uvjeti za izgradnju određeni su u članku 162. ovih Odredbi.

Trgovački centar (K2)

Članak 99.

Unutar građevinskog područja naselja Fažana određena je površina cca 1,15 ha namijenjena manjem trgovačkom centru, označena planskom oznakom K2 i prikazana na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Na površini iz prethodnog stavka temeljem UPU-a trgovačkog centra K2 (SNIŽ br. 9/15) sagrađen je trgovački centar čije se javne površine mogu koristiti za povremena javna događanja, sukladno UPU-u i odgovarajućim aktima Općine Fažana.

Kultura, sport i rekreacija

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 $R8_1$ i $R8_2$ 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 $R8_1$ površine cca 5,1 ha i kao sportski centar Valbandon, planske oznake $R8_2$ površine cca 1,2 ha.

Na području sportsko rekreacijske namjene planske oznake $R8_1$ unutar građevinskog područja naselja Fažana Urbanistički plan Nogometnog centra $R8_1$ („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 $R8_2$ 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 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 proširivati 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.

Članak 100.a.

Površina planske oznake R6 planirana je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene – polivalentni sportsko rekreacijski centar, na području postojećeg nogometnog igrališta.

Polivalentni sportsko rekreacijski centar planira se temeljem UPU-a u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevna čestica je površine predmetnog građevinskog područja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,3, a koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 0,8,
- na udaljenosti 15-100 m od obalne crte mogu se postavljati montažne i privremene građevine za potrebe sportskih natjecanja, ugostiteljskih sadržaja i graditi sportski tereni i infrastruktura, ali bez gradnje građevina visokogradnje,

- na udaljenosti min 100 m od obalne crte mogu se planirati građevine visokogradnje namijenjene građevinama sporta i rekreacije sa pratećim sadržajima (sportska dvorana, tribine, klupske prostorije i sl.), ali ne i smještajne građevine, visine najviše 10 m, katnost najviše P+1,
- udaljenost građevine visokogradnje od granica 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 mora 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 planiraju se u skladu sa čl. 24.- 26. ovih Odredbe,
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao parkovno zelenilo.

Članak 100.b

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja namjene sport i rekreacija s uređenom plažom (R7-2) mogu se graditi građevine sporta i rekreacije ~~te~~ s javnim pristupom i javnim parkiralištem, uređene plaže s plažnim sadržajima, dječjim igralištima, sanitarijama i fitnesom na otvorenom prostoru, kao i ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima. Predmetno područje obuhvaćeno je UPU-om turističke zone Bi Village (SNIŽ br. 6/17), a može se graditi u skladu sa uvjetima iz članka 83.c, stavak 5. ovih Odredbi.

Kultura

Članak 101.

Planira se izgradnja dvaju novih polivalentnih građevina, jedne na području lokaliteta „Budicin“ unutar građevinskog područja naselja Fažana i druge unutar građevinskog područja naselja Valbandon.

Te polivalentne građevine služile bi svim oblicima lokalnog kulturnog djelovanja (amaterska kulturno-umjetnička društva, samostalni umjetnici), ali i za organizaciju javnih manifestacija, te se predviđaju za prijam i istovremeni boravak do 150 osoba. Unutar građevine moguć je smještaj bazena.

Površina na lokalitetu „Budicin“ u naselju Fažana označena je planskom oznakom D8 i određena na kartografskom prikazu br. 4 Građevinska područja u mj.1:5000 grafičkog dijela PPUO-a.

Detaljni uvjeti uređenja i izgradnje površine namijenjene izgradnji polivalentne građevine (D8) unutar građevinskog područja naselja Fažana odrediti će se UPU-om, uz sljedeće opće uvjete:

- površina građevne čestice namijenjene gradnji polivalentne građevine je najmanje 1 ha, a najveća je istovjetna površini zone,
- može se planirati jedna građevina osnovne namjene (polivalentna dvorana) najviše do tri (3) nadzemne etaže,
- koeficijent izgrađenosti (kig) je najviše 0,45,
- koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 1,5,
- najveća visina je do 13,5 m, a iznimno, i više sukladno posebnim propisima za sportske građevine,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice najmanje 5,0 m odnosno h/2, ukoliko je građevina viša od 10 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca najmanje 10,0 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguće je planirati prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu, a u površini najviše 25% GBP-a,
- građevna čestica mora 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,
- građevna čestica mora 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 ovim Odredbama.

Prostori arheoloških lokaliteta utvrđenih ovim PPUO-om, nakon što se provedu cjelovita istraživanja te restauracija i konzervacija nalaza, urediti će se kao arheološki parkovi, uz odgovarajuće hortikulturno rješenje, prema posebnim uvjetima i uz nadzor nadležnog konzervatorskog odjela.

5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 102.

Širina planskog koridora javnih cesta te telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih (vodoopskrba, odvodnja i melioracijska odvodnja) građevina određena je posebnim propisima i PPIŽ-om.

PPUO-om utvrđeni koridori iz prethodnog stavka ne mogu se mijenjati planovima užih područja, osim u slučaju da se temeljem novih istraživanja i spoznaja utvrdi neprovedivost realizacije planiranih građevina unutar tih koridora.

Komunalnu infrastrukturu potrebno je u pravilu planirati izvan kolnih površina, a u zaštitnom zelenom pojasu cesta.

Položaj i trasa infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora županijskih i lokalnih cesta definirati će se posebnim projektima u skladu sa prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste te u skladu sa čl. 55. Zakona o cestama (NN br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14).

Komunalnu infrastrukturu, kad god je to prostorno moguće, treba projektirati izvan kolnih površina javnih razvrstanih cesta.

Članak 103.

Prometna mreža planira se sukladno kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi - Promet grafičkog dijela PPUO-a, kao osnovnim usmjerenjem, a pobliže će se razraditi projektima pojedinih prometnica i njihovih raskrižja.

Spojeve na županijske i lokalne ceste na području obuhvata PPUO-a potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja (NN br. 95/14) i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01) te ostalim zakonima, propisima i normativima.

Pristup građevnih čestica na županijske i lokalne ceste potrebno je planirati preko sabirnih i ostalih ulica.

Članak 104.

PPUO određuje izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih cesta u cilju poboljšanja ukupne cestovne mreže te osiguranja boljeg prometnog povezivanja i kvalitetnijeg pristupa do pojedinačnih građevinskih područja.

Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama i na temelju PPUO-om utvrđene cestovne mreže javnih i nerazvrstanih cesta i putova.

Zaštitni koridor planiranih javnih cesta izvan naselja je pojas u kojem nije dozvoljena gradnja ili rekonstrukcija građevina visokogradnje, a utvrđuju se u Tablici 6:

Tablica 6.

Kategorija javne ceste	Širina zaštitnog koridora (m)
Županijske ceste	70
Lokalne ceste	50

Ako se za građenje građevina i instalacija unutar zaštitnog pojasa javne ceste izdaje akt za provedbu plana i građevinska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste, ovisno o kategoriji prometnice, a prema članku 55. Zakona o cestama. Zaštitni pojas javnih cesta mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa sa svake strane i iznosi za:

- županijske ceste - 15 m.
- lokalne ceste - 10 m.

Spojeve na javne ceste potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN br. 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini HRN U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima.

Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je omogućiti preko sabirnih i ostalih ulica.

Zaštitni pojas uz javne ceste te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste na području općine Fažana temeljem odgovarajuće odluke Općine.

Osim prometnica koje su utvrđene u grafičkom dijelu PPUO-a, UPU-om i odgovarajućim aktima za provedbu plana i građevinskim dozvolama, mogu se planirati i druge nerazvrstane ceste i ostale prometne površine.

Planirane nerazvrstane ceste do građevinskih područja i u građevinskim područjima uvjetuju se s minimalnim profilom 7,0 m (5,5 m kolnik i 1,5 m jednostrani pješački nogostup).

Za potrebe zaštite od požara prometnice moraju udovoljiti sljedećim uvjetima:

- vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed,
- slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila,
- predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu.

Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, cjelinama od povijesnog značenja ili u posebnim okolnostima ne može ostvariti slobodni profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava, može se odobriti i smanjenje profila (gabarita) ceste u skladu s odlukom Općine Fažana.

Postojeće prometnice u izgrađenim dijelovima naselja, iznimno se zadržavaju u zatečenom profilu, koji za dvosmjerni promet treba osigurati širinu kolnika od min. 5,0 m, a za jednosmjerni minimalno 3,0 m te su tada kolno pješačke, odnosno sukladno važećem Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Čvorište Vodnjan - jug u koridoru državne ceste DC-75 (koje se nalazi na području Općine Vodnjan) potrebno je izvesti sa svim pristupnim pravcima, a posebno s pristupnim pravcem Magornja - čvorište Vodnjan - jug i rekonstrukcije postojećih prometnica od istog do županijske ceste Ž 5115.

Novoplanirana sabirna prometnica Puntižela (područje Grada Pule) - Šurida - Ližnjamoro (područje Općine Vodnjan) - Valmarin (područje Grada Pule) - Zračna luka Pula (područje Općine Ližnjan), u dijelu obuhvaćenom ovim PPUO-om, izvesti će se unutar propisanog zaštitnog koridora i spojem na Ž 5115 čvorom u jednoj razini.

Novoplanirana obilaznica naselja Fažana izvesti će se u skladu sa Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 110/01).

Za obilaznicu naselja Fažana spoj s postojećom županijskom cestom Ž 5115 planira se cestovnim čvorom u dvije razine, između naselja Fažana i Valbandon, na taj način da se i

izgrađeni dio priključne ceste i kružnog toka uz TRP BI Village u Valbandonu uključi u rješenje čvora.

Pješačko-biciklističke prometnice izvoditi će se u min širini 3,0 m.

Tip planiranog raskrižja županijske ceste ŽC5118 i planiranih ostalih cesta koje nisu javne definirati posebnim projektima.

Benzinske postaje

Članak 104.a.

Benzinske postaje mogu se planirati izvan građevinskog područja u zaštitnom pojasu javne ceste, sukladno Pravilniku o korištenju cestovnog zemljišta i obavljanju pratećih djelatnosti na javnim cestama.

Omogućava se planiranje benzinskih postaja i na lokacijama unutar građevinskih područja za koje se mogu osigurati odgovarajući prometni uvjeti i mjere zaštite okoliša u odnosu na kontaktnu namjenu prostora.

PPUO-om su određene benzinske postaje kao prometne građevine – dio ulice i to postojeće benzinske postaje te planirane benzinske postaje koje se grade uz prometnice.

Benzinske postaje mogu planirati i na drugim lokacijama pod uvjetom da su smještene u gospodarskim zonama/površinama za proizvodnu i poslovnu namjenu te za potrebe luka.

Točna lokacija planiranih benzinskih postaja odredit će se:

- ovim PPUO-om propisanim UPU-ima,
- u postupku izdavanja akata za provedbu ovog PPUO-a u skladu s idejnim projektom, sukladno posebnom propisu.

U sklopu benzinske postaje moguće je planiranje parkirnih površina te građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija te praonice motornih vozila.

Benzinske postaje se grade, odnosno postojeće rekonstruiraju, prema sljedećim općim uvjetima:

- površina građevne čestice je najmanje 3.000 m2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice je 0,3,
- površina zemljišta pod građevinom građevine visokogradnje može iznositi najviše 300 m2,
- građevina visokogradnje i nadstrešnica moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 5m,
- dozvoljena je gradnja jedne (1) nadzemne etaže, ukupne visine najviše 6 m,
- prostor s agregatima za istakanje goriva može se natkriti nadstrešnicom najviše 200 m2 tlocrtne površine, ukupne visine najviše 8 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Postojeće benzinske postaje rekonstruiraju se prema uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, odnosno u postojećim gabaritima uz poštivanje granične vrijednosti (tlocrtne površine se ne povećavaju, ako su veće od dopuštenih i postojeće udaljenosti se ne smanjuju ukoliko su manje od dozvoljenih PPUO-om).

Promet morem

Članak 104.b

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

1. morske luke otvorene za javni promet:
- županijskog značaja Fažana (planirana)
- lokalnog značaja Valbandon (postojeća)
- sidrište u Fažanskom kanalu, kao izdvojeno lučko područje
2. Kopneni dio za potrebe luke otvorene za javni promet Fažana planira se u dijelu građevinskog područja naselja Fažana.

3. Kopneni dio luke otvorene za javni promet Valbandon (LOK) planira se kao građevinsko područje izvan naselja.

Građevinsko područje za dio obveznih sadržaja luke na kopnu, a u skladu s tehnološkim i funkcionalnim potrebama luka planira se u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Plinofikacija

Članak 105.

Na trasi plinovoda DN450/50 Ivana K – terminal Pula, određen je sigurnosni pojas od 100 m lijevo i desno od cjevovoda, unutra kojeg za sve zahvate u prostoru posebne uvjete utvrđuje PLINACRO.

U sigurnosnom pojasu iz prethodnog stavka zaštitni pojas je:

- za promjer cjevovoda do 125 mm - 10 m;
- za promjer cjevovoda od 125 mm do 300 mm - 15 m;
- za promjer cjevovoda od 300 mm do 500 mm - 20 m;
- za promjer cjevovoda veći od 500 mm - 30 m.

U zelenom pojasu širokom 5 m, lijevo i desno od osi cjevovoda, zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 m.

Kod paralelnog vođenja infrastrukturnih instalacija (odvodnja, vodovod, plinovod, el. kablovi, tel. kablovi i ostalo) s instalacijama plinovoda minimalna međusobna udaljenost mora biti 5 m, računajući od vanjskog ruba infrastrukturnih instalacija do vanjskog ruba instalacija plinovoda.

Na mjestima križanja drugih infrastrukturnih instalacija s instalacijama plinovoda iste obavezno treba postaviti ispod instalacija plinovoda. Vertikalna udaljenost mora biti najmanje 0,5 m, računajući od donje kote plinovoda do gornje kote cjevovoda ili kabela drugih instalacija. Kut križanja mora biti između 90° i 60°. Iznad mjesta križanja obavezno se postavlja pocinčana rešetka, kao oznaka da ispod postojećeg cjevovoda prolazi najmanje još jedan cjevovod ili kabel.

Zaštitni sigurnosni prostor oko pojedinih građevina i instalacija određuju:

- Zakon o osnovama sigurnosti transporta naftovodima i plinovodima (SI. list br. 26/85),
- Zakon o rudarstvu (NN br. 56/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima pri istraživanju i eksploataciji nafte, zemnih plinova i slojnih voda (SI. list br. 43/79),
- Pravilnik o tehničkim normativima i uvjetima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SI. list br. 6/85),
- Pravilnik o tehničkim uvjetima i normativima za određivanje minimalnih udaljenosti objekata i cjevovoda u vlasništvu INA, d.d., SD Istraživanje i proizvodnja nafte i plina od građevina u prostoru (oznaka projekta: 2842-E, rujan 2013. godine).

Uz plinovod DN 700 radnog tlaka 75 bara određuje se zaštitni pojas od 30+30 m od osi plinovoda, unutar kojeg nije moguće građenje građevina osim prometnica i građevina komunalne infrastrukture. Uz druge plinovode određuje se zaštitni pojas u skladu s posebnim propisima, ali koji ne može biti manji od 3+3 m od osi plinovoda.

Plinovodi u podmorskom dijelu izvode se polaganjem na dno s kotvljenjem, a u kopnenom dijelu ukapanjem, a sve to sukladno posebnim propisima.

PPUO-om je određeno da se buduće trase plinovoda polažu sukladno idejnom rješenju, odnosno idejnom projektu plinofikacije grada Pule i okolnih naselja prirodnim plinom (Inženjering za naftu i plin d.o.o. Zagreb, 2004.g.).

Navedenim rješenjem iz prethodnog stavka ovog članka planirano je polaganje budućih ST plinovoda D 160, tlaka 4 bara.

Planirani koridori lokalnih plinovoda trebaju biti širine 6 m, a mogu se izvoditi i u slobodnom profilu postojećih ili planiranih prometnica najmanje širine 6 m.

Do priključka na plinovodnu mrežu omogućuje se postavljanje spremnika za ukapljeni plin i opskrba korisnika sukladno odgovarajućim propisima.

Elektroenergetika

Članak 106.

Postojeća transformatorska stanica 35/10 (20) kV rekonstruira se u 110/20 kV transformatorsku stanicu.

Elektroenergetska mreža naponske razine 35 i 10 kV biti će zamijenjena 110 i 20 kV naponskom razinom.

Planirani 110 kV dalekovod je na trasi Guran-Fažana.

Unutar građevinskih područja naselja i drugih izdvojenih građevinskih područja izgradnja 20 kV mreže izvoditi će se isključivo kabliranjem

U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja (TRP Fažana Pineta, TRP Fažana - sjever, TRP Valbandon - jug, Poslovna zona San Pellegrino i ostalim izdvojenom građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene koja se nalaze izvan prihvatljivog dosega postojeće niskonaponske mreže), ili na lokacijama uz takva građevinska područja, graditi će se nove 20/0,4 kV trafostanice i nova 20 kV kabelska mreža, a po potrebi i posebnim uvjetima poduzeća za distribuciju električne energije i nova 20 kV kabelska mreža. Lokacije građevina i trase mreža unutar građevinskih područja utvrđuju se UPU-om.

Telekomunikacije

Članak 107.

Pored proširenja kapaciteta postojećih komutacijskih građevina fiksne telekomunikacijske infrastrukture, planira se izgradnja novih komutacijskih građevina - UPS-a (udaljenog pretplatničkog stupnja) unutar građevinskih područja naselja Fažana i građevinskog područja naselja Valbandon. Lokacije UPS-a utvrditi će se UPU-om ili u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana.

U skladu s porastom prometa u fiksnoj telekomunikacijskoj mreži, postojeći metalni vodovi biti će zamijenjeni optičkim kablovima.

Unutar područja zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane zračne linije i priključci u fiksnoj telekomunikacijskoj mreži će biti zamijenjeni podzemnima.

Prilikom planiranja novih koridora vodova treba primijeniti sljedeća načela:

- za građevinska područja naselja Fažana i Valbandon, kao i unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja: podzemno u površinama pješačkih staza ili zelenih površina,
- u ostalim izdvojenim građevinskim područjima naselja: podzemno i/ili nadzemno u površinama pješačkih staza ili zelenih površina,
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica. Iznimno kad je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica vodeći računa o pravu vlasništva.

Planira se znatan porast telekomunikacijskog prometa u pokretnim komunikacijama, za što će biti potrebno pojačati postojeće osnovne postaje prometa (samostojeće stupove) izvan područja obuhvata PPUO-a, ali s mogućnošću izgradnje i jedne osnovne postaje (samostojećeg stupa) na području obuhvata UPU-a. Lokacija nove osnovne postaje može se planirati izvan građevinskih područja i izvan područja zaštićenih kulturnih dobara.. Najmanja udaljenost najbližih postojećih ili planiranih ne smije biti manja od 400 m.

Osnovna postaja mora imati građevni dio za postavljanje više uređaja postojećih i budućih operatera.

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanja kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija). U skladu s navedenim planovima, uz postojeće i trenutno planirane lokacije osnovnih postaja koje se instaliraju na postojeće građevine, na području obuhvata PPUO-a potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje dodatnih osnovnih postaja s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na

postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

PPUO-om je planirano elektroničko komunikacijsko područje (unutar radijusa 1500 m) za smještaj antenskih stupova, kako je prikazano na kartografskom prikazu list 2.2. grafičkog dijela PPUO-a.

Unutar područja elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti na dozvoljavaju, izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja max 2 niža stupa koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja akta za provedbu plana i građevinskom dozvolom uz poštivanje min preventivne udaljenosti 400m od škola, dječjih vrtića i sličnih ustanova.

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevine) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (HAKOM, prosinac 2009).

Izgradnju potpune infrastrukture kabelske kanalizacije (KK) planirati u koridorima javnih površina širine 1 m s obje strane prometnica, uz sljedeće napomene:

- postojeće TK kapacitete treba izmjestiti u novoizgrađenu KK infrastrukturu,
- privode KK planirati za sve građevne čestice na području obuhvata PPUO-a,
- kapacitete i trasu KK veličine zdenaca KK i broj cijevi planirati sukladno koncentraciji stambenih i poslovnih građevina.

Glavnu trasu novoplanirane KK treba usmjeriti na postojeću komutaciju, ali u rubnim dijelovima treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa, dimenzija 2x1x2 m za koju lokaciju je potreban EE priključak ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku parcelu. U rubnim dijelovima treba predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.

U slučaju potrebe izgradnje magistralnih elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) kapaciteta za povezivanja susjednih područja, potrebno je omogućiti formiranje koridora za kapacitete koji nisu u funkciji samog područja iz obuhvata PPUO-a.

U cilju postizanja što višeg nivoa komunalnog uređenja potrebno je planirati i adekvatan broj javnih govornica do kojih je potrebno utvrditi i pristup osobama s invaliditetom.

Uporabu postojećeg slobodnog prostora planirati u izgrađenoj kabelskoj kanalizaciji, primjenom tehnologije mikrocijevi namijenjenih za mikro-svjetlovodne kabele. Cijevi malog promjera i cijevi promjera od 50 mm predstavljaju uobičajeno rješenje pri gradnji kabelske kanalizacije. Mikrocijevi se polažu kao mikrocijevna struktura u rov pored cijevi malog promjera, ili umjesto njih, kao uobičajeno rješenje pri gradnji kabelske kanalizacije. Gradnja kabelske kanalizacije može se izvesti i tehnologijom minirovova i mikrorovova.

Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN br. 88/01),
- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN br. 73/08 i 90/11),
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN br. 53/13, 20/17, 39/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18),
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i -povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN br. 42/09),

- Pravilnik o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN br. 155/09),
- Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN br. 139/12).

Vodoopskrba

Članak 108.

Kapaciteti vodosprema "Carpi", "Magornja" i "Belci", kao i kapacitet cjevovoda Ø 150 od vodospreme "Carpi" i Ø 250 od vodospreme "Belci" biti će revidirani sukladno planiranim kapacitetima utvrđenima ovim PPUO-om, te će se po potrebi isti povećati, ali na istim lokacijama vodosprema, odnosno u istim koridorima cjevovoda (veći profil ili dupliranje cjevovoda unutar iste trase).

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- koridor služnosti za magistralne cjevovode (iznad profila DN 200) je 6m + 6m,
- koridor služnosti ostalih cjevovoda (manjih profila od DN 200) je 2m + 2m,
- koridor služnosti za cjevovod do Ø 300 je 6 m (3 m lijevo i desno),
- koridor služnosti za cjevovod veći od Ø 300 je 8 m (po 4 m lijevo i desno).

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina vodoopskrbe unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od Vodovoda Pula d.o.o., uz obaveznu izradu detaljnog hidrauličkog proračuna.

Pri izradi projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu projektirati unutar koridora javnih prometnica;
- dubina kanala vodovodna mrežu mora osiguravati pokriće tjemena cijevi s minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini teren;
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i električnog kabela, električni kabel se postavlja ispod vodovodne mreže na razmaku od najmanje 30 cm i to u zaštitnu cijev;
- vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijske cijevi ili kroz reviziono okno kanalizacije;
- kanalizacijska cijev oborinskih i fekalnih voda treba biti udaljena od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizacijska cijev se postavlja ispod cjevovoda pitke vode.
- minimalni razmak TK kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 cm;
- kod poprečnog križanja vodovodne mreže i TK kabela, TK kabel se polaže ispod vodovodne mreže i to u zaštitnu cijev;
- razmak između vodovodne mreže i plinovoda mora biti u uzdužnom pravcu najmanje 50 cm. Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i plinovoda , plinovod se polaže ispod vodovodne mreže na primjerenom razmaku uz označavanje trakom;
- potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom;
- za projekte prema ovim posebnim uvjetima potrebno je u postupku ishođenja akata, akata za provedbu plana i građevinske dozvole, ishoditi Potvrdu o suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Vodovoda Pula sukladno važećem Zakonu o vodama;
- potrebno je pri izradi projektne dokumentacije poštivati važeće zakonske propise, uredbe i norme,

Svi tehnički uvjeti izgradnje i projektiranja te priključenja građevina na vodovodnu mrežu moraju se uskladiti sa Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodne usluge javne vodoopskrbe Vodovoda Pula br. 1321/2013 od 01.03.2013., donesene na temelju odredbe čl. 215. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019).

Odvodnja

Članak 109.

Na području Općine Fažana mreža odvodnje je poddimenzionirana jer je projektirana prije 30 godina, na osnovu tadašnjih planskih dokumenata i za kapacitet uređaja I. faze od 200l/sec.

Preporučuje se izrada Studije ili Idejnog projekta odvodnje za područje Općine Fažana, kojom će se utvrditi maksimalni kapaciteti kolektora, crpnih stanica, uvažavajući činjenicu da se na kanalizacijsku mrežu Općine Fažana priključuju i otpadne vode iz naselja susjednih JLS. Sustav odvodnje potrebno je planirati za plansko razdoblje do 2040.g.

Sustav odvodnje otpadnih voda mora se predvidjeti kao razdjelni, što znači odvojeno sustav otpadne odvodnje od sustava oborinske kanalizacije.

Sve otpadne vode transportiraju se putem CS Badel na postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Peroj, koji je na području Grada Vodnjana.

Za uređaj za pročišćavanje otpadnih voda potrebno je osigurati dostatni prostor za II. stupanj pročišćavanja *(izgradnja II. stupanja pročišćavanja propisana je Vodovodno-komunalnom direktivom RH obavezno do 31.12.2013.g.)*. Izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda odnosi se na povećanje kapaciteta uređaja i stupnja pročišćavanja otpadnih voda.

Postojeći podmorski ispust potrebno je produžiti i napraviti paralelni podmorski ispust.

Sadržaj septičkih jama potrebno je zbrinjavati na prihvatnoj stanici, čija je izgradnja planirana u sklopu uređaja za pročišćavanje Peroj.

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.

Iznimno, izdvojena građevinska područja izvan naselja, ukoliko se ne mogu priključiti na postojeći sustav odvodnje, moraju imati svoj zasebni sustav odvodnje s pročišćavanjem, sukladno važećim propisima i uvjetima nadležne službe za zaštitu voda.

Sanitarne otpadne vode građevina unutar prostora Plana potrebno je riješiti sukladno „Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda“ (SL.N. 01/03) ~~na području Grada Pule i Općina Fažana, Ližnjan, Marčana, Medulin i Vodnjan” (SNIŽ br. 01/01),~~ odnosno članka 67. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019).

Na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje, iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina određenih ovim PPUO-om, iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES, uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama. Po osiguranju uvjeta za priključenje na sustav javne odvodnje, vlasnik, odnosno korisnik, nepropusne sabirne jame obvezan je izgraditi odgovarajuću internu kanalizaciju, te se priključiti na sustav javne odvodnje.

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda, u građevinskim područjima naselja, mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđene za građenje. Iznimno, kada nema mogućnosti gradnje unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina moguće je mrežu odvodnje graditi i preko građevnih čestica.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, a zbog postojećeg podkapacitiranog kanalizacijskog sustava, investitor je obvezan od javnog isporučitelja zatražiti uvjete i suglasnost za priključenje. Nakon izvršene rekonstrukcije kanalizacije tražiti uvjete i suglasnost za priključak (čl. 161. Zakona o vodama). Ova obveza prestaje nakon rekonstrukcije kanalizacijskog sustava od C.S. Valbandon do C.S. Badel.

Prije izrade tehničke dokumentacije za građenje pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 143 Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 5 Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 78/10, 79/13 i 09/14).

Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije ne prelaze vrijednosti određene čl.3 tablica 1 – za

ispuštanje u sustav javne odvodnje Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15 i 03/16).

Nakon priključenja investitor je dužan dostaviti isporučitelju geodetski elaborat o izvršenom snimanju priključka i interne kanalizacije.

Kod izrade idejnih i glavnih projekata izgradnje i rekonstrukcije građevina odvodnje unutar obuhvata PPUO-a potrebno je ishodovati posebne uvjete projektiranja, građenja i priključenja od tvrtke Pragradne te obavezno izraditi detaljni hidrolički proračun.

Prilikom projektiranja treba se pridržavati posebnih zakona, propisa, uredbi i normi koje tretiraju odvodnju otpadnih voda kao i Općih uvjeta javnog isporučitelja (Pravilnik o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda - NN br 3/11).

Za kolektore potrebno je osigurati:

- koridor služnosti za magistralni kolektor je 2m + 2m od cjevovoda,
- koridor služnosti ostalih cjevovoda je 1m + 1m od cjevovoda.

Koridori za planirane vodove smatraju se rezerviranim površinama i u njihovoj širini duž cijele trase nije dozvoljena nikakva izgradnja do utvrđivanja stvarne trase i zaštitnog pojasa donošenjem prostornog plana užeg područja, odnosno izdavanjem akta za provedbu prostornog plana i građevinske dozvole. Unutar koridora, koji se smatra zaštitnim pojasom, nije dozvoljena izgradnja građevina visokogradnje, a svi ostali zahvati u prostoru podliježu obvezi ishođenja posebnih uvjeta i suglasnosti javnog isporučitelja.

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.

Planske smjernice za trasu, dimenzije i položaj kanalizacijskih vodova u okviru pojedine ulice su orijentacijski i služe kao podloga za daljnje projektiranje. Navedene smjernice i trase moguće je mijenjati tijekom izrade projektnog rješenja ili usklađenja s drugim infrastrukturnim sustavom, pri čemu treba položaj kanalizacije zadržati unutar određenog prometnog koridora.

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.).

Odvodnja oborinskih voda će se izvoditi kao razdjelna mreža u svim postojećim zahvatima planiranim ovim PPUO-om i to na sljedeći način:

- na području obuhvata PPU-a zabranjuje se priključenje oborinskih voda na sustav komunalne odvodnje
- odvodnja oborinskih voda planira se sa svih kolno pješačkih površina i platoa, sa svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda, kao i iz prirodnih depresija,
- oborinske vode mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sustava sukladno članku 63.Zakona o vodama,
- sva oborinska kanalizacija mora biti potpuno vodonepropusna,
- prije ispuštanja onečišćenih oborinskih voda u recipjent ili spremnike za korištenje tih voda za tehnološke potrebe, iste će se tretirati preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje (separator, mastolov, pjeskolov),
- građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici, a s javnih površina i građevina gradi i održava Općina Fažana sukladno članku 125. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019),
- oborinska odvodnja slivnog područja Fažana sjever I, dio Vodnjanske ceste od raskrižja s Vlačićevom ulicom te sjeverni dio iznad tog područja (Proštin, Perojska i Vodnjanska cesta) riješit će se na način da se oborinske vode priključe na primarni kolektor položen u trupu novo-projektirane prometnice zone DPU Fažana sjever I. do izljeva u more,
- oborinske vode zone Fažana sjever II i dio starogradske jezgre Fažane priključiti na postojeći oborinski kolektor u Ulici 1. svibnja, kojeg treba produžiti i ugraditi u lukobran kao obalni ispust,
- odvodnju oborinskih voda dijela starogradske jezgre potrebno je rekonstruirati zajedno s postojećim ispustima,
- treba rekonstruirati i postojeći oborinski ispust stambene zone Fažana jug II,

- postojeći otvoreni betonski kanal za odvodnju oborinskih voda u zoni UPU Ribnjak treba zamijeniti cijevima odgovarajućeg profila, jer se na njega priključuje cijelo slivno područje naselja Valbandon,
- investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, shodno članku 143. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. "Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata“ (NN br. 78/10, 79/13 i 09/14).

Kako bi se smanjio unos oborinskih voda u more, temeljem ovog PPUO-a treba izraditi Studiju sekundarnog korištenja oborinskih voda (otpadnih voda), s ciljem mogućeg korištenja tih voda za potrebe navodnjavanja, protupožarne potrebe i potrebe održavanja javnih i zelenih površina.

Hidrološko klimatske promjene upućuju rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

Rješenje odvodnje bujičnih voda Fažane rješava se odvodnim kanalima prikazanim u kartografskom prikazu br. 2.3.B grafičkog dijel PPUO-a, u mj. 1:25.000.

Potrebno je izraditi rješenje prihvata i zbrinjavanja oborinskih voda s poljoprivrednih površina te posebno za područje naselja gdje se mora spriječiti plavljenje kao posljedice izgradnje zgrada i drugih građevina kojima je zapriječena povezanost prirodnih tokova na postojeći odvodni kanal Valbandon s ispustom u more.

Odvodne kanale čini korito sa obostranim pojasom širine od 10 m mjereno od ruba korita, a gradnja i uređenje unutar koridora projektira se i izvodi sukladno uvjetima koje određuju Hrvatske vode.

Zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta i posebne mjere radi održavanja vodnog režima određene su člankom 126. Zakona o vodama.

Priključak građevne na niskonaponsku električnu mrežu

Članak 110.

Priključak građevne čestice na niskonaponsku električnu mrežu u pravilu se izvodi putem podzemnog kabla i ugradnjom tipskog razvodnog ormarića u sredini ogradnog zida na regulacijskom pravcu, odnosno na prizemnom dijelu pročelja građevine ukoliko je građevni pravac jednaka regulacijskom pravcu, a sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje razvodnih ormarića i brojila na području zaštićene jezgre Fažana i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Minimalna udaljenost transformatorske stanice od ruba vlastite čestice može iznositi minimalno 1 m, a veličina i oblik građevne čestice definirati će se idejnim rješenjem.

Ako se na području koje nije obveza izrade UPU-a pojavi investitor sa zahtjevom za velikom vršnom snagom koju nije moguće osigurati iz postojeće elektroenergetske mreže, odnosno za koju je potrebno izgraditi novu transformatorsku stanicu, mikrolokacija te buduće transformatorske stanice će se odrediti na građevnoj čestici investitora.

U područjima za koja je obvezna izrada UPU-a potrebno je predvidjeti električnu snagu (kW) po jedinici površine određene namjene i po tome isplanirati potreban broj transformatorskih stanica. Za transformatorske stanice potrebno je definirati mikrolokacije, veličinu čestice i trasu u skladu s kartografskim prikazom list 2.4. grafičkog dijela PPUO-a.

Članakl.111.
Brisan

Članakl.112.
Brisan

Priključak građevne na vodovodnu mrežu

Članak 113.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom na srednjem dijelu građevne čestice oko 1 metar iza regulacijskog pravca (ukoliko se ne podudaraju regulacijski pravac i građevni pravac), te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne jezgre Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Magistralni cjevovod Ø 250 Vodnjan – Fažana – Brijuni u dijelu koji se nalazi unutar građevinskog područja naselja Fažana izvodi se unutar profila planirane županijske prometnice.

Tijekom projektiranja vodovodne mreže potrebno je ishoditi uvjete Vodovoda Pula d.o.o. a treba se pridržavati sljedećih propisa:

- Zakon o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019),
- Izmjene i dopune Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN br.119/15),
- Izmjene i dopune Pravilnika o parametrima sukladnosti i metodama analize vode za ljudsku potrošnju (NN br.125/13, 141/13, 128/15),
- Zakon o vodi za ljudsku potrošnju (NN br.56/13, 64/15),
- Uredba o standardu kakvoće vode (NN br. 73/13, 151/14, 78/15, 61/16),
- Odluka o donošenju plana upravljanja vodnim područjima 2016.-2021. (NN br. 66/16),
- Pravilnik o sadržaju plana upravljanja vodnim područjem (NN br. 74/13, 53/16),
- Pravilnik o sadržaju, obliku i načinu vođenja vodne dokumentacije (NN br. 120/10),
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (Uredba o uslužnim područjima (NN br. 66/11, 47/13),
- Uredba o uslužnim područjima (NN br. 67/14),
- Pravilnik o sanitarno tehničkim i higijenskim te drugim uvjetima koje moraju ispunjavati vodoopskrbni objekti (NN br. 44/14),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN br.113/08, 88/10),
- Opći i tehnički uvjeti Vodovoda Pula (www.vodovod-pula.hr).“

Priključak građevine na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Članak 114.

Priključak građevine na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda u pravilu se izvodi putem priključnog ili kontrolnog okna, gravitacijski ili tlačno, od vodonepropusnih cijevi minimalnog profila Ø150 mm, s propisanim minimalnim padom, a sve sukladno posebnim propisima i projektu priključka.

Sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda., planiran kao razdjelni, a područja TRP-ova i TP-a moraju se planirati sa zatvorenim sustavom s pročišćavanjem.

Na području obuhvata PPUO-a se zabranjuje priključenje otpadne odvodnje na sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je isti izveden kao razdjelni.

Za građevine koje se sukladno ovim odredbama mogu graditi izvan građevinskih područja kao i za izdvojena građevinska područja izvan naselja određena ovim PPUO-om, a koje se ne mogu spajati na sustav javne odvodnje, odnosno do mogućeg priključenja na sustav javne odvodnje, uvjetuje se izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima. Isto se odnosi i na izdvojena građevinska područja izvan naselja turističkih područja (TP) “Barbo“, "Magornja“, "Stancija Belci", "Marana“ i “Proštin" te poslovnu zonu "San Pellegrino" (I2, K3).

Na područjima gdje nije izgrađen sustav otpadne odvodnje, iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina određenih ovim PPUO-om, iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES, uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama. Po osiguranju uvjeta za priključenje na sustav javne odvodnje, vlasnik, odnosno korisnik nepropusne sabirne

jame obvezan je izgraditi odgovarajuću internu kanalizaciju te priključiti se na sustav javne odvodnje.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Priključak na sustav otpadne odvodnje izvodi se u pravilu gravitacijski. Kada to nije moguće, za pojedinu građevinu, izvodi se tlačno.

Kad nije moguće gravitacijsko priključenje za više građevina, tada se priključenje vrši tlačno putem lokalne crpne stanice.

Otpadne vode naselja Fondole, dijela Galižane i površina/zona industrijske namjene Galižana priključene su na kolektor otpadnih voda ulice Pineta u Valbandonu, koji je potrebno rekonstruirati.

Točna trasa kanalizacije određuje se na bazi podataka iz geodetskog snimka terena, položaja postojećih instalacija i hidrauličkog proračuna.

Etapnost izgradnje cjelovitog sustava odvodnje potrebno je definirati Idejnim projektom sustava odvodnje otpadnih voda.

Priključak oborinskih voda s pojedinih čestica u sustav javne odvodnje oborinskih voda iznimno je moguć pod uvjetom da se dispozicija oborinske vode ne može riješiti na samoj čestici zbog slabe upojnosti tla.

Priključak građevne čestice na telekomunikacijsku mrežu

Članak 115.

Priključak građevne čestice na telekomunikacijsku mrežu (a po potrebi i na CATV mrežu) u pravilu se izvodi putem standardiziranog kabela odgovarajućeg profila i njegovog spajanja na najbliži vanjski izvod, sukladno posebnim propisima.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Priključak građevne čestice na plinoopskrbnu mrežu

Članak 116.

Priključak građevne čestice na plinoopskrbnu mrežu se u pravilu izvodi izvedbom priključka unutar građevne čestice na propisanoj dubini i njegovim priključenjem na ulični plinovod, sukladno posebnim propisima.

Do izgradnje plinoopskrbne mreže, na građevnim česticama se, sukladno posebnim propisima, omogućava postavljanje odgovarajućih spremnika za propan-butan.

Za postavljanje priključnih infrastrukturnih elemenata na području zaštićene povijesne cjeline naselja Fažane i ostalih registriranih kulturnih dobara, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Priključak građevne čestice na prometnu površinu

Članak 117.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

Izuzetno, za stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima, pristupna cesta do građevne čestice može biti na udaljenosti većoj od 30 m od prometnice višeg reda, a tada mora imati ugibalište na udaljenosti od najmanje 100 m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 10%.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 118.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnom površinom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjerena po pristupnoj prometnici, nije veća od 150 m. Izuzetno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od10 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 119.

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak širine 1,5 m uz prometne trake. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Fažana i Valbandon i izdvojenih dijelova naselja Stancija Barbo i Šurida (sve unutar statističkog naselja Fažana), širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 120.

U slučaju kada se između građevne čestice i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine /zeleni pojas, odvodni jarak i drugo sl. kolni i pješački prilaz se omogućava preko tih javnih površina.

Članak 121.

Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

Članak 122.

Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni prilaz na koji se bez zaustavljanja može pristupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti.

Članak 123.

Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja.

Članak 124.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulacijski i građevni pravac podudaraju, gdje kolni prilaz može biti zadržan na istome mjestu.

Članak 125.

Iznimno od članaka 117. i 124. ovih Odredbi, PPUO-om su određeni izgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja i označeni planskom oznakom N2 (prikazano na kartografskom prikazu br.4.B Građevinska područja u mj.1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a) unutar kojih se dozvoljava neposredan pristup građevnih čestica na postojeće prometne površine (kolno pješačke) čija je širina manja od 3,0 m, pod uvjetom da je isto moguće temeljem Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.

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

Članak 126.

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina sadržane u ovim Odredbama i na odgovarajući način su prikazane na kartografskim prikazima br. 3.1. i 3.2. grafičkog dijela PPUO-a.

Na području Općine Fažana ne nalazi se niti jedno područje zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 80/13, 15/18).

Dijelovi područja Općine Fažana sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. ~~124/13, 105/15~~ 80/19) nalaze se u obuhvatu:

- područja očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove (POVS) HR5000032 Akvatorij zapadne Istre i čiji obuhvat se poklapa sa obuhvatom područja očuvanja značajnog za ptice (POP) HR1000032 Akvatorij zapadne Istre.

Za područja iz prethodnog stavka ovog članka, koja su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.1. grafičkog dijela PPUO-a, odredbama PPIŽ propisuje se obaveza ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu za planirane zahvate u području ekološke mreže (sukladno Zakonu o zaštiti prirode NN br. 80/13, 15/18) što se i ovim PPUO-om preuzima.

Mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrasta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i mjerama očuvanja ptica u području ekološke mreže (NN br. 25/20 i 38/20).

VODOMAR (*Alcedo atthis)*

- radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju;

CRNOGRLI PLIJENOR *(Gavia arctica*) I CRVENOGRLI PLIJENOR (*Gavia stellata*)

- bez mjere

MORSKI VRANAC (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*)

- ne posjećivati gnijezdilišne otoke u u razdoblju gniježđenja od 1. siječnja do 31. svibnja; provoditi smanjivanje brojnosti (eradikaciju) štakora i mačaka na gnijezdilištima;

CRVENOKLJUNA ČIGRA *(Sterna hirundo*)

- ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja od 20. travnja do 31. srpnja; smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti; provoditi smanjivanje brojnosti (eradikaciju) štakora i mačaka na gnijezdilištima;

DUGOKLJUNA ČIGRA (*Sterna sandvicensis*)
- bez mjere

Uvjeti zaštite prirode

1. U cilju očuvanja bioraznolikosti treba očuvati obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje, šumske i zelene površine kao ekološki vrijedna područja,
2. Očuvati lokve i jezera kao vrijedna područja bogate biološke raznolikosti i kao područja od značaja za opstanak ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i vrsta,
3. Očuvati područja vrijedna za očuvanje ugroženih i rijetkih tipova staništa i vrsta te prirodnu obalu bez izmjena obalne linije, nasipanja i otkopavanja obale.
4. U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati građevinska područja i izgradnju koja neće narušiti karakteristična obilježja krajobraza, uključujući i ona koja su na temelju svoje linearne i kontinuirane strukture i funkcije bitna za migraciju, širenje i genetsku razmjenu divljih vrsta
5. Koridore infrastrukture planirati na način da u najvećoj mjeri prate postojeće infrastrukturne koridore te uz prometnice i na način da ne presijecaju šumske površine,
6. Prilikom planiranja namjena prostora (gospodarskih, turističkih i drugih područja, proširivanja postojećih građevinskih područja i planiranja zahvata izvan građevinskih područja, kao i infrastrukturnih koridora i prometnica odlagališta otpada, reciklažnih dvorišta i dr.) iste se ne smije planirati na način da njihova izgradnja ima za posljedicu gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti te ciljnih vrsta i njihovih staništa i ciljnih stanišnih tipova područja ekološke mreže kao i narušavanje cjelovitosti područja ekološke mreže.
7. Korištenje prirodnih dobara treba planirati na način da se osigura racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora te da njihovo korištenje nema za posljedicu gubitak ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže odnosno treba ih planirati na način da se održi i poboljša povoljno stanje,
8. Sve namjene prostora na području Nacionalnog parka Brijuni trebaju se planirati u skladu sa Prostornim planom Nacionalnog parka Brijuni (Narodne novine, broj 45/01),
9. Za svaki plan, program ili zahvat odnosno dijelove plana programa ili zahvata koji sam ili sa drugim planovima, programima ili zahvatima može imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Mjere očuvanja biološke raznolikosti

Članak 127.

Na otvorenim sastojinama gariga *Cisto-Ericetum arborae* (bušik bušina i velikog vrijesa) vidljiva je stalna regresija ove zajednice prema m akiji hrasta crnike i crnog jasena. Do istog dolazi radi smanjenja ispaše, tj. radi smanjenja stočnog fonda. Na mjestima gdje je regresija vidljiva, potrebno je garige održavati ispašom, kako bi se zadržala karakteristična ljepota krajolika na kojem su navedeni garizi razvijeni.

Kako sustavna istraživanja malakofaune ne postoje, a na temelju općeg europskog stanja kopnene malakofaune i veoma skromnih literaturnih podataka, mogu se istaknuti kao ugrožene vrste i podvrste koje obitavaju na područjima intenzivne urbanizacije i turizma, a pogotovo one koje se javljaju u priobalnom području (neke vrste rodova *Delima* i *Medora*). Prilikom planiranja takvih zahvata u priobalju, svakako je potrebno saznati nulto stanje malakofaune priobalja Općine Fažana, te na temelju dobivenih podataka propisati mjere zaštite.

Zabranjena je svaka radnja kojom se zakonom zaštićene i ugrožene vrste ometa i uznemiruje u njenom prirodnom okolišu, kao i ubijanje, otuđivanje prodaja i kupnja zaštićenih vrsta.

Prilikom zahvata u prostoru na istraženim i zaštićenim staništima potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode od tijela nadležnog za upravno područje zaštite prirode.

Mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti

Članak 128.

Za cjelokupno područje Općine Fažana potrebno je predvidjeti mjere zaštite krajobraznih vrijednosti, i to stoga što dio predstavlja prostor ograničenja ZOP-a, koji se štiti Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/9, 98/19) kao područje od posebnog interesa za Državu, a dio ima osobine kultiviranog agrarnog krajobraza na odlično očuvanoj matrici antičke centurijacije.

Stoga, nužno je potrebno ograničiti širenje građevinskih područja prema temeljnim krajobraznim vrijednostima, a neizgrađena područja između građevnih cjelina dijelova naselja i drugih gospodarskih područja moraju se zadržati kao poljoprivredne površine ili šume posebne namjene, ili se pak mogu uređivati kao rekreacijske površine sa snažno izraženim parkovnim oblikovanjem.

Područja u kojima je visoka vegetacija oštećena požarima ne smiju se obnavljati alohtonim vrstama, koje bi mogle promijeniti teksturu i specifične kolorističke odnose koje je stvorila priroda.

Prilikom infrastrukturnih i građevinskih radova bilo koje vrste treba izvršiti dokumentaciju postojećih kažuna i suhozida (geodetski i arhitektonski snimak, fotodokumentaciju), te ishoditi posebne uvjete zaštite od nadležnog konzervatorskog odjela.

U potpunosti se zabranjuje rušenje postojećih suhozidnih građevina (kažuna), a suhozidi između polja moraju se u najvećoj mogućoj mjeri ostaviti intaktnima.

Otvaranje novih otvora u suhozidima, radi pristupa novoformiranim poljoprivrednim česticama, uvjetuje se oblikovanjem tradicionalnog ulaza s masivnim kamenim graničnicima i drvenom ogradom.

Zatečene građevine izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPUO-om uklanjaju se, a unutar građevnih područja se preoblikuju sukladno ovom PPUO i prostornim planovima užih područja.

Područja krajobraza posebno ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskih područja, na kojima se primjenjuju mjere sanacije uklanjanjem bespravnih građevina i rekultivacijom, tj. preoblikovanjem izvornog krajobraza prikazane su na grafičkom prikazu br. 3.4. ovog PPUO-a oznakom „PO“.

Rekultivacija se mora provesti na način da se u potpunosti uklone manje vrijedne građevne (spremišta, nadstrešnice, betonirane podloge za kamp kućice, provizorne sanitarije ili sl.), nakon čega površine treba agrotehničkim mjerama osposobiti za nove trajne kulture (vinogradi, maslinici, voćnjaci).

Postojeće građevine izvan građevnih područja male graditeljske vrijednosti moraju se obnoviti u postojećim gabaritima radi preoblikovanja do razine graditeljske vrijednosti uobičajenih za građevine unutar građevnih područja, što znači primjenu trajnih materijala prilagođenih ambijentu (zidana građa - kamen, opeka, kvalitetna drvena građa), uz izbjegavanje metalne (limene) i salonitne građe za pokrov, a sve sukladno ovom PPUO-u.

<u>Mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine</u>

Članak 129.

Na području obuhvata PPUO-a nalaze se sljedeća registrirana kulturna dobra:

- Zaštićena urbanistička cjelina naselja Fažana upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. RRI-299, rješenjem Konzervatorskog zavoda u Rijeci VJ-344/1-72, od 15.05.1972.g., Urbanistička cjelina naselja Fažana,
- Crkva Sv. Elizeja upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-866,
- Kapela BDM od Karmela upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod br. Z-867,

Tijekom postupka izrade UPU-a, potrebno je kao pripremnu radnju zatražiti mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela o potrebi izrade konzervatorske podloge.

U postupku izdavanja akata za provedbu prostornog plana za zaštićenu povijesnu cjelinu naselja Fažana *(*određeno na kartografskom prikazu. br. 4. Građevinska područja u mj.1:5.000*)*

te 3.2. za pojedinačne povijesne građevine, moraju se ishoditi posebni uvjeti od nadležnog Konzervatorskog odjela. Za navedene zahvate u prostoru ne može se izdati akt za provedbu prostornog plana i građevinska dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela.

Urbane cjeline

Članak 130.

Ovim PPUO-om i u postupcima izrade UPU-a potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu zaštićene urbanističke cjeline naselja, a izgradnju u njezinim neizgrađenim dijelovima realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Granica područja zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana prikazano je na kartografskom prikazu br. 4.A u mj. 1:5.000 grafičkog dijela PPUO-a.

Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim građevinama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre naselja.

Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih građevina radi funkcionalnog spajanja u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

Neizgrađena zemljišta zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, koji u posljednjih 80 g. nisu znatnije transformirani, ili su korišteni kao gradske zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija gradnjom građevinama javnog značaja. Izuzetno se može dozvoliti izgradnja dijela gore navedenih neizgrađenih prostora radi rekompozicije i prostornog usklađenja volumena i silueta sklopova izgrađenih nesukladno ambijentu zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana, ali tek temeljem detaljnih istraživanja i provedbe postupaka javnih urbanističko arhitektonskih natječaja. Površine unutar povijesnih cjelina nastale rušenjem kuća u posljednjih 80 godina, treba rekonstruirati, tj. izgraditi sljedeći princip faksimila ili interpolacije.

Rekonstrukcija postojeće graditeljske baštine i nove interpolacije moraju se odvijati u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Postojeća kamena popločenja ulica (na pojedinim mjestima slagana u obliku "riblje kosti") moraju ostati intaktna, a za nepopločene ulične površine predvidjeti kamena popločenja.

Održanje stambenog fonda unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana od ključne je važnosti za daljnje funkcioniranje povijesne jezgre naselja, te je stoga potrebno, zbog očekivanog djelovanja tržišta nekretnina u smislu prenamjene stambenog u poslovne prostore, u interpoliranim novim građevinama planirati više od 50% površine za stambenu namjenu i druge djelatnosti koje se temeljem posebnih propisa i ovog PPUO-a mogu obavljati u stambenim prostorima, dok je izgradnju poslovnih prostora opće namjene (trgovina, servisi, obrt, ugostiteljstvo, usluge) potrebno osiguravati u nižim etažama postojećih i novih građevina. Izuzetak od ovog pravila odnosi se na građevine javne namjene (uprava, hoteli, financijske ustanove, ustanove kulture, prosvjete i znanosti).

Režim prometa unutar povijesne jezgre potrebno je prilagoditi mjerilu povijesne jezgre te karakteru i obimu poslovnih djelatnosti u jezgri naselja, osiguravajući pritom posebne režime prometa u mirovanju za stanovnike povijesne jezgre, s obvezom da se za svaku stambenu jedinicu osigura jedno parkirališno mjesto.

U zaštićenoj urbanističkoj cjelini naselja Fažane čiji obuhvat graniči s morem potrebno je osigurati izgradnju i uređenje obale (pomorskog dobra) na način koji je sukladan urbanom ambijentu, a tako nastale površine koristiti isključivo kao javne površine.

Za upravljanje graditeljskim nasljeđem u zaštićenoj urbanističkoj cjeline naselja Fažana potrebno je osnivati harmoničan odnos novih građevina s ambijentom na način da se svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju. S osobitom pažnjom, posebice na lokacijama označenim planskim oznakama T1-1, T1-5, T1-6 i N1, potrebno je postaviti prostornu koncepciju u odnosu na vizure s mora.

Za građevine napuštenog industrijskog kompleksa (bivši BAP i tvornica stakla) koji su u kontaktnoj zoni zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažana potrebno je izraditi snimak postojećeg stanja.

Etnozone

Članak 131.

„Unutar prostora kultiviranog agrarnog krajolika predlaže se izdvajanje područja jedne centurije i zaštita tog prostora kao etnozone. Planirani prostor određen kao područje zaštite etnozone prikazan je na grafičkom prikazu 3.2. PPUO-a.

Unutar etnozone predlaže se prezentirati stalnu postavu vezanu za tradiciju maslinarstva, vinogradarstva i podrumarstva ovog područja (od antike do suvremenosti), kao „etno park“ i pokazni model tradicionalnog načina uzgoja i prerade kultura masline i vinove loze.

Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitaliteta naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fundacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika vezanih na etnozonu (vlasnika zemljišta).

Kultivirani agrarni krajolik

Članak 132.

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri te usmjeravati izgradnju građevina unutar izgrađene strukture naselja, odnosno novom izgradnjom u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja.

Arheološke i hidroarheološke zone i lokaliteti

Članak 133.

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim PPUO-om potrebno je detaljno istražiti, te planskim dokumentima užih područja utvrditi način njihovog korištenja. Unutar izgrađenih područja naselja preporuča se detaljno istraživanje do kulturnog sloja te, sukladno rezultatima valorizacije, prezentacija nalaza „in situ“ koja može utjecati na izvedbene projekte planiranih građevina.

Izvan izgrađenih područja, kao i u podmorju, preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastiloze, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

Evidentirane arheološke lokalitete na području Općine Fažana su:

1. rt Mede (Sv.Lovro - S.Lorenzo),
2. Šurida,
3. Tavain,
4. Valbandon,
5. Bronza,
6. Marana,
7. Ližnjemoro,
8. Vižanel i Sv. Pelegrin,
9. Runci,
10. Ribnjak,
11. Valbandon kota 12.9.
12. Vela Boška,
13. Sv.Makarij.

Unutar zaštićene urbanističke cjeline naselja Fažane potrebno je katastarski (geodetski) točno odrediti, te utvrditi širu zonu zaštite (do cca 100 m oko nalazišta), te sukladno provedenim istraživanjima, izvršiti registraciju sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

U postupku izrade UPU-a potrebno je preventivno izbjegavati planiranje gradnja građevina i infrastrukture na području arheoloških lokaliteta.

U područjima kojim se ovim PPUO-om, u tekstualnom i grafičkom dijelu utvrđuju zaštićeni povijesni lokaliteti ili građevine, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, ili se planira cjelovita rekonstrukcija građevina izgrađenih na arheološkom lokalitetu, investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležne konzervatorske službe, s time da u slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije.

Civilni i sakralni kompleksi i pojedinačne građevine

Članak 134.

Povijesne sklopove i povijesne građevine na području Općine Fana čine civilne i sakralne građevine.

- Civilne građevine su:

1. Kompleks stancije Bronza,
2. Kompleks stancije Marana.

- Sakralne građevine su:

1. Crkva Sv. Kuzme i Damjana,
2. Crkva Blažene Djevice Marije od Karmela,
3. Crkva Sv. Ivana apostola,
4. Crkva Sv. Elizeja.

Sakralni i civilni kompleksi i pojedinačne građevine uređuju se isključivo temeljem detaljne dokumentacije i projekata, a sukladno konzervatorskim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastiloze te izuzetno restauracije i tipološke rekonstrukcije, ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

Za civilni kompleks stancija Marana, za koje se ovim PPUO-om planira rekonstrukcija prenamjenom u turističko područje (TP)) bez smještajnih kapaciteta, zaštita se provodi izradom i provedbom urbanističkog plana uređenja, u sklopu kojih se obavezno mora izraditi konzervatorska podloga.

Za civilni kompleks Stancija Bronza obvezno se mora izraditi konzervatorska podloga, a kompleks se ne može staviti u funkciju dok traje koncesija za kamenolom „Tambura“.“

7. Postupanje s otpadom

Članak 135.

Gospodarenje s otpadom na području Općine Fažana provodi u skladu s Planom gospodarenja otpadom Općine Fažana za razdoblje do 2020. (SNIŽ br. 20/14), Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2017. 2022. (NN br. 3/17) i Planom gospodarenja otpadom na području Istarske županije (SLIŽ br. 14/08) te u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13, 73/17, 14/19, 98/19) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN br. 81/2020).

Razvoj sustava gospodarenja otpadom potrebno je temeljiti na dva osnovna elementa:

- razvoj strukture za prikupljanje otpada;
- edukacija javnosti i popularizacija selektivnog odlaganja otpada.

Zbrinjavanje otpada vrši se na području odlagališta na lokaciji Kaštijun na području Grada Pule, odnosno planiranom Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštijun (ŽCGO).

Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s nadležnim trgovačkim društvom, a na sljedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u svim naseljima (Fažana, Valbandon, Stancija Barbo, Šurida), kao i u svim ugostiteljsko-turističkim područjima (TRP-ovi, TP-ovi, postojeći i planirani) te Poslovnoj zoni San Pellegrino (I2, K3) i Poslovnoj zoni Barbo (K1, K2),

- na području Općine Fažana primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i obrada otpada), s time da će se, sukladno Prostornom planu Istarske županije, obrada otpada vršiti na središnjoj lokaciji ŽCGO Kaštijun (Grad Pula),
- na području Općine Fažana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, a alternativno i za istrošene baterije); Općina Fažana donijeti će odluku s lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera,
- obvezati će se srednje i velike korisnike, a posebno u područjima ugostiteljsko-turističke namjene, kao i unutar planiranih zona male privrede i obrtništva i poslovnih zona na posebno prikupljanje ambalažnog otpada. Novi korisnici su dužni izvršiti ovu obvezu najkasnije u roku od godine dana od ishođenje uporabne dozvole za građevine,
- nakon dovršenja postupka prodaje i davanja u koncesiju državnog poljoprivrednog zemljišta, ovisno o novonastaloj strukturi velikih i srednjih proizvođača, utvrditi će se potreba osnivanja stanice za kompostiranje biološkog otpada,
- prostornim planovima užih područja planirati eko otoke u koje će građani sami donijeti otpad do određene količine.

Na području Općine Fažana planirano je reciklažno dvorište u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Poslovne zone San Pellegrino.

Sanacija područja kamenoloma „Tambura“ nakon isteka rudarske koncesije mora se provoditi trajno temeljem sljedećih uvjeta:

- rudarskim projektom se može predvidjeti sanacija kamenoloma odlaganjem građevinskog otpada,
- izraditi program sanacije kamenoloma s fazama sanacije koje su u skladu s fazama eksploatacije.

Program navedenih istraživanja i mjere zaštite mikrozone određuju „Hrvatske vode“ temeljem Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite (NN br. 66/11 i 47/13) i Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ br. 12/05 i 2/11), a temeljem Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN br. 61/14, 3/17), utvrđuje se obveza procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Na području općine Fažana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 136.

PPUO-om se određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i provedba sanacije ugroženih dijelova okoliša.

Za operativno provođenje mjera iz st. 1. ovog članka obavezno je Vijeće Općine Fažana je u obvezi donijeti i program zaštite okoliša po posebnom propisu.

Članak 137.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš date ovim Odredbama te na odgovarajući su način prikazane na kartografskim prikazima br. 3.3. i 3.4. grafičkog dijela PPUO-a.

Ostale mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPIŽ-a kao plana više razine.

Članak 138.

Unutar PPUO ne mogu se graditi niti planirati građevine na način da svojim djelovanjem, neposredno ili potencijalno ugrožavaju život i rad ljudi.

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13 i 78/15) te važećih Zakona o zaštiti od buke, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o održivom gospodarenju otpadom, Zakona o vodama, kao i drugih zakona i podzakonskih propisa.

Gradnjom prometnica i režimom prometa te uređenjem parkirališta i garaža, potrebno je postići primjerenu protočnost prometa uz postizanje dozvoljenih razina emisija u okoliš.

Zaštita tla

Članak 139.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, što treba provjeriti do smještaja građevina na građevnoj čestici.

Unutar obuhvata PPUO nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- izbjegavati nepovoljne promjene strukture tla i spriječiti unošenje štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- sprječavati oštećenja tla koja uzrokuju eroziju,
- prikupljati i kontrolirano odvoditi oborinske vode,
- rekultivirati površine,
- obnoviti površine oštećene gradnjom,
- poticati procese prirodnog pomlađivanja visokih stabala.

Unutar obuhvata PPUO provodit će se posebne mjere zaštite tla od erozije uređenjem i korištenjem površina podložnih plavljenju, sukladno odrednicama i smjernicama Hrvatskih voda, realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- nadziranom odvodnjom oborinskih voda,
- uređenjem i održavanjem obale mora,
- sprječavanjem iskapanja tla koja mogu uzrokovati njegovu eroziju,
- sadnjom biljnih vrsta koje konsolidiraju zemljište.

Zaštita zraka

Članak 140.

Prilikom zahvata građenja i tijekom uporabe građevina unutar PPUO ne smije se dozvoliti povećanje opterećenja zraka, a prema Uredbi o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN br. 48/95,101/96 i 13/11) u funkciji očuvanja prve kategorije kakvoće zraka.

Poboljšanja kakvoće zraka određuje se primjenom sljedećih mjera i aktivnosti na području planiranja i uređenja površina unutar PPUO-a:

- realizacija planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- održavanje i uređivanje zelenih i ostalih površina, i to posebno u zaštitnim pojasevima uz ceste i između površina stambene namjene,
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija u svim djelatnostima i uređajima,
- poticanje korištenja čistih energenata, a posebno plina, koji se do realizacije plinske mreže u Općini Fažana može koristiti postavom spremnika ukapljenog naftnog plina,
- aktima za provedbu prostornog plan i građevinskom dozvolom osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar obuhvata PPUO-a te posebno na svakoj građevnoj čestici.

Zaštita voda i mora

Članak 141.

Zaštita voda na području obuhvata PPUO-a provodit će se primjenom Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019).

Obvezan je priključak građevnih čestica na mrežu odvodnje a iznimno se dopušta izgradnja stambenih građevina iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja 10 ES uz obveznu izgradnju nepropusnih sabirnih jama.

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru PPUO-a planirana je izgradnju sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda.

Proizvođač tehnoloških otpadnih voda postupa prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisije otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16) prije ispuštanja otpadne vode u sustav javne odvodnje.

Područje općine Fažana nalazi se djelomično u III zoni sanitarne zaštite sukladno „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ br. 12/05, 02/11)". Unutar navedenog područja moguće su samo one djelatnosti navedene odredbama predmetne Odluke.

Zaštita voda III. zonu sanitarne zaštite od mogućih utjecaja deponije građevinskog materijala zahtijeva prethodno radove u skladu s člankom 135. ovih Odredbi.

U skladu s člankom 2. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, te čl. 125. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 130/11, 56/13~~ 66/2019) za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih, lokalnih, prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Iznimno je moguć priključak na javni sustav odvodnje oborinskih voda sa pojedinih čestica koje održavaju i na njima grade jedinice lokalne samouprave sukladno čl.125. Zakona o vodama (NN br. ~~153/09, 130/11, 56/13, 14/14~~ 66/2019), pod uvjetom da se dispozicija oborinskih voda ne može riješiti na samoj čestici zbog slabe upojnosti tla.

Oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i sličnih površina, mogu se prikupljati u posebni spremnik i koristiti kao tehnološka voda, ili se upuštaju u teren putem upojnog bunara smještenog unutar građevinske čestice.

Oborinske otpadne vode s javnih i svih ostalih prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, vode se do separatora ulja i masnoća te se nakon pročišćavanja prikupljaju i upuštaju u teren putem upojnog bunara ili se mogu upuštati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe.

Vode iz restorana i kuhinja javne ishrane, koje sadrže prekomjernu količinu masnoća, ulja, krutih i plivajućih ostataka hrane ispuštaju se preko odgovarajućih separatora masti i ulja.

Krovne vode, kao i oborinske vode s građevne čestice, treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Krovne vode kao i oborinske s čestice treba prikupiti putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upustiti ih u internu oborinsku kanalizaciju.

Prije priključenja građevina unutar čestica ugostiteljsko-turističke namjene na sustav javne odvodnje predvidjeti kontrolno okno za uzorkovanje otpadnih voda, prema uvjetima upravitelja sustava.

U slučaju izvanrednih i iznenadnih onečišćenja provode prema Operativnom planu za slučaj izvanrednih i iznenadnih onečišćenja voda na kanalizacijski sustav Pula sjever izrađenom od javnog isporučitelja.

Članak 142.

Zaštita mora na području prostora ograničenja ZOP-a provodi se primjenom važećih nadležnih zakona i podzakonskih propis, a provođenjem sljedećih mjera:

- građevne čestice priključuju se na sustav odvodnje s uređajem za odgovarajuće pročišćavanje otpadnih voda,
- do izvedbe sustava odvodnje sve gospodarske djelatnosti opremaju se uređajem za odgovarajuće pročišćavanje otpadnih voda,
- sve oborinske vode se pročišćavaju prije upuštanja u more,
- sve djelatnosti podređuju se uvjetu da se osigura kakvoća mora II. kategorije.

Tijekom izgradnje, uređenja i korištenja obalnog područja poduzimat će se sve mjere kojima se štiti priobalje i vode mora.

U obalnom području Općine Fažana nije dozvoljeno servisiranje plovila kojim bi se oštetio okoliš te se te djelatnosti smještavaju izvan obuhvata prostora ograničenja ZOP-a.

Lukobrani i gatovi izvode se i održavaju tako se ne sprečava prirodna cirkulacija mora.

Kako bi se smanjio unos oborinskih voda u more, temeljem ovog PPUO-a izraditi će se Studija sekundarnih pročišćenih oborinskih voda (otpadnih voda), s ciljem mogućeg korištenja tih voda za potrebe navodnjavanja, protupožarne potrebe i potrebe održavanja javnih i zelenih površina.

U slučaju izvanrednih onečišćenja provode se mjere temeljene na državnom i županijskom planu zaštite mora.

Ispuštanje otpadne vode te opasnih i drugih tvari dopušta se uz provođenje mjera zaštite voda prema sljedećim obvezama:

- po nadogradnji uređaja Peroj na 1. stupanj pročišćavanja otpadnih voda uz povećanje kapaciteta ispitat će se mogućnost pražnjenja sadržaja iz sabirnih i septičkih jama na uređaj Peroj s područja Općine Fažana,
- rekonstrukcija izgrađenog sustava javne odvodnje prema programu mjera javnog isporučitelja.

Zaštita od mora

Članak 142.a

Pri projektiranju, izvođenju i održavanju građevina i uređaja uz obalu mora treba uvažavati rizike od sve učestalijih poplava mora odnosno visokih valova, a što je metodom ekspertne procijene ("Poplave mora na priobalnim područjima", Split, ožujak 2013.) procijenjeno na maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71, po povratnim periodima:

- 100 g pp 115-124 cm,
- 1000 g pp ≥ 125 cm.

Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernoga Jadrana zabilježen je 1986.g. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi H_{max} = 10,8 m. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi H_{max} = 7,2 m.

Na dijelovima građevinskih područja nižih od 1,5 m nadmorske visine uz obalu mora ne predviđati podzemne etaže, ili one koje nisu zaštićene od plavljenja morem.

Mjerodavne visine poplava mora na obalnom području velike, srednje i male vjerojatnosti pojave dane su u Grafičkom prikazu poplava mora (zajedno s ostalim vrstama plavljenja), koje su sastavni dio *Plana upravljanja vodnim područjima 2016. -2021.* dostupnog na mrežnim stranicama Hrvatskih voda.

Zaštita od buke

Članak 143.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03, 30/09, 55/13, 153/13, 41/16) te primjenom Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br. 37/90, 145/04 i 30/09).

Unutar obuhvata PPUO-a nije dopušten smještaj djelatnosti i sadržaja koji predstavljaju izvor nedopuštene buke, a dopuštena najviša razina buke određena je u tablicama 7a, 7b i 7c.

Tablica 7.a Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan(L_{day})	noć(L_{night})
1.	Zona namijenjena stanovanju	55	40
2.	Zona poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
3.	Zona poslovne i ugostiteljsko turističke namjene	- unutar zone buka ne smije prelaziti 80 - na granici ove zone ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Tablica 7.b

Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A)			
Zona prema tablici 7.b	1	2	3
– za dan	35	35	40
– za noć	25	25	30

Tablica 7.c

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (grijanje, pumpe i sl.)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (dizala, ispiranje WC i sl.)	30

Na području obuhvata PPUO-a potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku.

PPUO-om su na području Općine Fažana određene sljedeće mjere sustavnog sprečavanja nastanka i ugrožavanja bukom:

- izraditi kartu buke i na temelju nje Program mjera zaštite od buke,
- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje ili remete rad drugih djelatnosti,
- pri projektiranju građevina koje predstavljaju potencijalan izvor buke određuju se mjere učinkovitog sprječavanja nastanka ili otklanjanja djelovanja buke primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora s povećanom emisijom buke i sl.,
- izvedba pojasa zelenila prema izvorima buke.

9. ~~Mjere za zaštitu~~ Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 144.

~~Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća temelje se na „Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Fažana“, a detaljniji zahtjevi zaštite i spašavanja u njezinom posebnom izvatku naslovljenom kao „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Fažana“. Isti se moraju ugraditi i poštivati u prostorno - planskoj dokumentaciji svih razina.~~

~~Obvezuje se poštivanje slijedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područje civilne zaštite u prostornom planiranju:~~

- ~~Zakon o sustavu civilne zaštite (NN br 82/15),~~
- ~~Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86)~~
- ~~Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br. 30/14 i 67/14),~~
- ~~Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16).~~

~~Kod proračuna stabilnosti građevina obvezna je primjena propisa za građenje u uvjetima za seizmičku zonu 7º MCS (MSK 64) za razdoblje 500 godina.~~

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća u dokumentima prostornog uređenja temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Fažana“ u kojoj su identificirani i obrađeni rizici odnosno, procijenjene opasnosti koje se mogu dogoditi na području općine Fažana. Temeljem Procjene, a u cilju smanjenja rizika od velikih nesreća moraju se poštivati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina. Planovima užeg područja utvrditi će se mjere i zahvati u prostoru u cilju sprečavanja nastanka rizika, odnosno smanjenja njegovog utjecaja na društvenu zajednicu.

Identifikacija prijetnji, procjena i obrada rizika

Temeljem Procjene rizika od velikih nesreća potrebno je predvidjeti preventivne mjere i aktivnosti na planiranju korištenja prostora i definiranju prostorno-planskih aktivnosti koji će smanjiti ranjivost zajednice.
Procjenom rizika od velikih nesreća općine Fažana identificirani su i obradeni slijedeći rizici koji mogu imati negativne posljedice na Život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost i politike (kritična infrastruktura, te gradevine i ustanove od javnog i društvenog značaja):
1 .Prijetnje i rizik od poplave,
2. Prijetnje i rizik od nastanka potresa,
3. Prijetnje i rizik od nastanka epidemija i pandemija,
4. Prijetnje i rizik od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature),
5. Prijetnje i rizik od nastanka tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima.

Mjere civilne zaštite

Za identificirane i procjenjene prijetnje i rizike potrebno je predvidjeti i odgovarajuće radnje, postupke i zahvate za smanjenje prijetnji i nastanka rizika, odnosno omogućiti provedbu potrebnih mjera civilne zaštite (uzbunjivanje i obavješćivanje, evakuacija, sklanjanje, zbrinjavanje, zaštita bilja i životinja i dr.), a kojima će se umanjiti moguće posljedice na život i zdravlje ljudi, gospodarstvo i društvenu stabilnost te politiku.
Obvezuje se poštivanje slijedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područje civilne zaštite u prostornom planiranju:

-Zakon o sustavu civilne zaštite (N.N. broj 82/15, 118/18 i 31/20),

-Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uredivanju prostora (N.N. broj 29/83, 36/85 i 42/86),

-Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (N.N. broj 69/16).

~~Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva~~

~~Članak 145.~~

Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16), obvezno je planirati instalaciju sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva (sirena i si.) u područjima planiranim za gradnju građevina koji će koristiti, skladištiti ili manipulirati s velikim količinama opasnih tvari (obveznici su izrade izvješća o sigurnosti), kao i u slučaju ugroze uzrokovane „domino efektom“.

Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16), obvezuju se vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

~~Mjere zaštite i spašavanja~~

~~Članak 146.~~

~~Temeljem Procjene ugroženosti potrebno je predvidjeti mjere zaštite i spašavanja za moguće vrste opasnosti i prijetnji koje mogu izazvati katastrofe i/ili velike nesreće te na taj način ugroziti stanovništvo, materijalna i kulturna dobra te okoliš i to:~~

- ~~mjere zaštite i spašavanje od poplave,~~
- ~~mjere zaštite i spašavanje od potresa,~~
- ~~mjere zaštite i spašavanje od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuča, snježne oborine i poledica),~~
- ~~mjere zaštite i spašavanje od tehničko tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim građevinama i u prometu,~~
- ~~mjere zaštite i spašavanja od epidemioloških i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija.~~

~~Mjere civilne zaštite~~

~~Članak 147.~~

~~Za svaku mjeru zaštite i spašavanja potrebno je predvidjeti i mjere civilne zaštite koje se odnose na provedbu sklanjanja, evakuacije i zbrinjavanja ugroženog stanovništva i materijalnih dobara, a koje moraju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86) te Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća Općine Fažana.~~

Članak 148.
Brisan

Članak 149.
Brisan

Članak 150
Brisan

Članak 151.
Brisan

Članak 152.
Brisan

Članak 153.
Brisan

Članak 154.
Brisan

10. Mjere za zaštitu od požara

Članak 155.

Mjere zaštite od požara imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice požara na ljude i materijalna dobra.

Mjere zaštite od požara na području obuhvata PPUO-a utvrđuju i nadziru Ministarstvo unutarnjih poslova – Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova te Dobrovoljno vatrogasno društvo Općine Fažana i odgovarajuća tijela Općine Fažana.

U svrhu zaštite od požara primjenjuju se sljedeći propisi:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13),

- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12 i 61/12),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09 i 66/10),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske (NN br. 115/11),

Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Fažana (Službene novine Istarske županije br. 15/14).“

11. Mjere provedbe PPUO-a

Članak 156.

Gradnja građevina prometne i ostale komunalne infrastrukture provodit će se neposrednom provedbom ovog PPUO-a, u dijelu u kojem to nije u suprotnosti s posebnim propisima.

U cilju stvaranja osnove za kvalitetno prostorno uređenje na razini prostornih planova užih područja potrebno je:

- provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja Općine Fažana radi utvrđivanja detaljnih mogućnosti prostornog potencijala u razvoju turizma u narednom srednjoročnom razdoblju. Istraživanjima treba osigurati trajnu zaštitu atraktivnih područja, optimalno korištenje prostora, funkcionalno povezivanje i opremanje potrebnom infrastrukturom pojedinih područja i očuvanje kvalitete područja za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje korištenja mora.
- preporučuje se izrada studije ili idejnog projekta odvodnje za područje Općine Fažana, kojom će se utvrditi maksimalni kapaciteti kolektora, crpnih stanica, uvažavajući činjenicu da se na kanalizacijsku mrežu općine Fažana priključuju i otpadne vode iz naselja susjednih jedinica lokalne samouprave. Sustav odvodnje potrebno je planirati za plansko razdoblje do 2040.g. Prilikom izrade studije obraditi i oborinsku kanalizaciju na području cijele Općine Fažana, a osobito u suradnji s Hrvatskim vodama istražiti rješenje odvodnjavanja dvije depresije na plavljenim sadašnjim poljoprivrednim površinama uz jugoistočnu granicu naselja Fažana (lokalitet Budičin) i unutar naselja Valbandon.

<u>Mjere zemljišne politike</u>

Članak 157.

Općina Fažana mora prema stvarnim potrebama osigurati odgovarajući fond uređenog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenih i javnih građevina korištenjem instrumenata propisanih Zakonom i propisima te aktima Općine Fažana:

- zahvaćanje rente koja nastaje na građevinskom zemljištu, kao i drugih oblika rente i na zemljištu u vlasništvu Općine Fažana i u dijelu poreza vezanih za nekretnine.
- naplata odgovarajućih sredstava troškova pripreme u cijeni zemljišta kojim raspolaže Općina Fažana radi korištenja i usmjeravanja tih sredstava uz rentu za daljnju pripremu zemljišta,

- osiguranje izrade i kontinuiranog ažuriranja evidencija o zemljištu u svrhu osiguranja praćenja zemljišta radi ostvarenja prostornih planova, te utvrđivanja i zahvaćanja rente.

Poljoprivredno zemljište

Članak 158.

U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta potrebno je:
- utvrditi dugoročne planove i programe korištenja poljoprivrednog zemljišta po posebnom propisu,
- osigurati nadzor nad prenamjenom poljodjeljskog u ostala zemljišta, naročito za prvih pet bonitetnih klasa obradivog poljoprivrednog zemljišta,
- povećanje boniteta poljoprivrednih površina uz mjere uređivanja zemljišta (odvodnjom s poljoprivrednih površina, navodnjavanjem i dr.).

Šumsko zemljište

Članak 159.

U cilju zaštite šumskog zemljišta potrebno je:
- izraditi šumsko gospodarske osnove kao podlogu za racionalno korištenje šumskog zemljišta, usklađivati s posebnim uvjetima korištenja šuma gospodarske namjene i šuma posebne namjene utvrđenih ovim PPUO-om,
- spriječiti pretvaranje šuma i šumskog zemljišta koja su uništena požarom u ostale namjene izvan odredbi ovog PPUO-a.

Ukoliko se građevinska područja određena ovim PPUO-om nalaze (cijela ili dijelom) na površinama državnih šuma potrebno je prije provedbe PPUO-a sukladno čl. 51. Zakona o šumama (NN br. 68/18, 115/18) provesti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske.

11.1. Obveza izrade prostornih planova

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

Članak 160.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja utvrđena je u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, a područja obavezne izrade prikazana su na kartografskom prikazu 3.4 ovog PPUO-a.

Područja za koja se ovim PPUO-om utvrđuje obaveza izrade UPU-a su:

u dijelu građevinskih područja naselja
- UPU polivalentne dvorane (D8),
- UPU Hrvatske vatrogasne zajednice (T2-1)
- UPU DVD-a (D1)
- UPU informativnog punkta – terminal NP Brijuni (NP)

izdvojena građevinska područja izvan naselja
- UPU FAŽANA sjever
- UPU MANERINI
- UPU VALBADON – jug
- UPU PROŠTIN (TP-4)
- UPU MAGORNJA (TP-5)
- UPU STANCIJA BELCI (TP-6)
- UPU BARBO (TP-3, K1 i K2)

Urbanistički plan uređenja za urbanu preobrazbu

- UPU FAŽANA PINETA
- UPU MUP VALBADON

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 $R8_1$ („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).

Obveza usklađenja planova užih područja s PPUO-om

Nakon donošenja ovog PPUO-a, s obzirom na međusobnu neusklađenost, a sukladno odredbama čl. 61. Zakona o prostornom uređenju, obvezuje se pokretanje postupka izmjena i dopuna, odnosno stavljanja izvan snage dijela ili u cijelosti sljedećih prostornih planova:

- UPU naselja Fažana („Službene novine Istarske Županije“ br. 7/07),
- 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)
- DPU Fažana jug („Službene novine Istarske županije“ br. 19/06),
- UPU naselja Valbandon („Službene novine Istarske županije“ br. 6/07).

Članak 161.

Do usklađenja temeljem odredbi članaka 160., unutar dijelova građevinskog područja naselja Fažana označeni~~h~~og plansk~~im~~om oznak~~ama~~om ~~(T1-1),~~ ~~(N1) i~~ (M2), akti za provedbu prostornog plana i građevinska dozvola izdavat će se temeljem odredbi UPU-a naselja Fažana, u dijelu u kojem isti nije u suprotnosti sa ovim PPUO-om i/ili PPIŽ-om.

Za dijelove područja iz prethodnog stavka, moguće je izraditi stručne podloge - idejna urbanističko-arhitektonska rješenja, koja mora odobriti nadležno tijelo Općine Fažana.

Za djelove plana određene ovim Odredbama kao područja koja se definiraju putem neposredne provedbe, Urbanistički plan uređenja naselja Fažana stavlja se van snage

Članak 162.

Smjernice za izradu idejno urbanističko-arhitektonskog rješenja površine novog poslovno-stambenog centra naselja Fažana označene planskom oznakom (M2) su:

- moguće je planirati poslovne, poslovno-stambene i/ili javne građevine određene ovim PPUO-om i to kao slobodnostojeće, poluugrađene i/ili ugrađene građevine,
- ako se cijela površina (M2) planira kao jedna građevna čestica, može se na istoj planirati složena građevina, s više građevina građenih slobodnostojećim načinom gradnje funkcionalno povezanih, uz uvjet da zemljište pod građevinom svake planirane građevine ne može biti površine veće od 800 m2,
- visina građevine je najviše četiri (4) nadzemne etaže, odnosno suteren/prizemlje + 2 kata (S/P+2), a broj podzemnih etaža nije ograničen,
- max visinu građevine je 12,5 m do gornje kote vijenca,
- krovne plohe moguće je planirati kao kose, pokrova kupom kanalicom ili sličnim primjerenim materijalima,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je najviše 0,3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je najviše 1,2,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,

- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti namijenjeno površinama javne namjene, kao što su pješačke komunikacije i sl., uz uvjet uređenja središnjeg trga,
- sva potrebna parkirališna mjesta moraju se planirati na odnosnoj građevnoj čestici, izvan i/ili unutar građevine, u skladu sa. čl. 24 ovih Odredbi, a iznimno i na drugoj građevnoj čestici, ako su s njezinim vlasnikom prethodno trajno riješeni pravni odnosi,
- dio podzemnih etaža obavezno namijeniti za javnu garažu,
- najmanje 1500 m2 GBP prizemlja građevina obavezno namijeniti društvenoj namjeni sa sadržajima/djelatnostima: ambulante, apoteku, tržnicu s ribarnicom, poštu, banku, turistički ured i sl.,
- prilikom planiranja građevina potrebno je postići harmoničan odnos s ambijentom na način da se građevine svojom visinom i gabaritima uklope u ambijent, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

Obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš

Članak 163.

Na području obuhvata PPUO-a moguća je realizacija zahvata u prostoru za koje prema odredbama posebnog propisa i/ili PPIŽ-a postoji obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš.

Takva obveza odnosi se posebice na:

- izgradnju na pomorskom dobru prema posebnom propisu,
- izgradnju industrijskih građevina prema posebnom propisu,
- izgradnju elektroenergetskih građevina i mreže prema posebnom propisu,
- izgradnju prometnih građevina prema posebnom propisu,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njezinih tekućih derivata kao samostalnih građevina,
- sustava javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2000 ES,
- gospodarske komplekse na osobito vrijednim obradivim tlima određenima ovim PPUO-om

U svim gore navedenim slučajevima provodi se postupak procjene utjecaja na okoliš sukladno odredbama posebnog propisa.